

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fridtjof Nansens vei 24 D
0369 OSLO
Gnr./Bnr.: 37/81
Seksjonsnr. : 44
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 82 m²

Totalt bruksareal (BRA): 82 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.02.2025

Bygningssakkyndig selskap

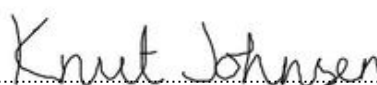
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.02.2025
Referansenummer	15067500
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0013
Hjemmelshaver/selger	Øistein Wiborg Løvstad Egeberg
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Øistein Wiborg Løvstad Egeberg
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	21.02.2025 17:49

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fridtjof Nansens vei 24 D
Postnummer/sted	0369 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	37/81
Seksjonsnr.	44
Tomt	Eiet tomt: 6155 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1986		

Byggemåte

Selveierleilighet i Frognerparken Boligsameie beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet består av 46 leiligheter og en næringsseksjon. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet steinlagt internvei, parkeringsplasser, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Boligbygg over 3 etasjer og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Utvendige fasader kledd med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Profilert entrédør fra Bergsrud Trevare AS med brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med karmen/rammer av tre og to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring i stue.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg med videofunksjon. Leiligheten består av entré, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, spisestue og soverom.

Utgang fra stue til vest-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og bod i underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	76			76	10
	Entré, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, spisestue og soverom.				Balkong.
Underetasje		6		6	
		Bod.			
SUM	76	6		82	10
Total bruksareal: 82 m²					

Kommentar til areal

Balkong fra stue på 10 m2 (TBA).

Bod i underetasje på 6 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer i tillegg biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med EI-billader.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkelrom, redskapsbod og avlastningsrom.

Leiligheten inneholder 76 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra gang.

Baderom oppgradert i 2022. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning samt stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt høyskap ved siden av servant. Dusjsone på gulv. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Nisje på vegg i dusjsone. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 22,7 %, temperatur 17,7 grader C og duggpunkt -3,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himling i malt mur. Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 2022 plassert i hjørnet. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekran plassert på vegg. Inspeksjonsluke for tilførselsrør av kobber og hovedstoppekran plassert på vegg ved sluk. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone i inspeksjonsluke mellom vaskerom og bad. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 22,7 %, temperatur 17,7 grader C og duggpunkt -3,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Overflater vegger	Det er registrert hull etter tidligere innfestinger. Enkelte merker på maling av fliser.
	Overflater gulv	Det er registrert hull etter innfestinger av toalett. Gulvflate bærer preg av alder og slitasje.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er hull etter tidligere innfestinger fra tidligere toalett. Hullene er utilfredsstillende tettet. Hullene bør tettes med egnet tettemasse.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2022. Benkeplate av komposittstein. Underlimt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestoppere og komfyrvakt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser og gulvvarme i entré og gang. Parkett i øvrige rom. Vegger i malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i entré og soverom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

 Overflater gulv Det er registrert sprekk på elastisk fug i døråpning mellom gang og stue samt mot peis.

 **TG 2** Overflater vegger Det er registrert skade på vegg i entré.
Til informasjon: Sprekk på vegg i hjørnet på soverom. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein av elementpipe fra byggeår. Peis i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1.etasje.

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken/spisestue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 3 mm i stue og ca. 5 mm i kjøkken/spisestue.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten har i hovedsak teknisk anlegg fra 2022. Varmtvannsbereder og fordelerskap for rør-i-rør og stoppekran plassert i vaskerom. Inspeksjonsluke for tilførselsrør av kobber og hovedstoppekrane plassert i vaskerom. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via bad og kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekrane - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget). Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Det elektriske anlegget er totalt rehabilitert i 2022.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Samsvarserklæring for totalt rehabilitering av leilighet må undertegnes med dato.

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Profilert entrédør fra Bergsrud Trevare AS med brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med karmen/rammer av tre og to-lags glass. Innvendig solskjerming på balkongdør og samtlige vinduer. Utvendig EI-markise på to vinduer mot vest.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Dører

 **TG 1** Dører | Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato.

 **TG 2** Vinduer | Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vest-vendt balkong på 10 m2. Gulvflate belagt med fliser. Rekkverk av betong, metall og plast. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm. Utebelysning og stikkontakt.



Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift.

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,30 meter takhøyde i bad. Ca. 2,36 meter i vaskerom. Ca. 2,39 meter i entré, gang og soverom. Ca. 2,40 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende EI-arbeid i hele leiligheten, datert 15.08.2022.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring på totalt rehabilitert av leilighet utført av Jordet Elektro AS. Dette er kun info fra selger. Samsvarserklæringen er ikke datert og underskrevet som utgjør at den ikke er godkjent.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt. Signert av selger 18.02.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199250013
Adresse	Fridtjof Nansens vei 24 D		
Postnr.	0369	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 11
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring NUF	Polise/avtalenr	SP1362646
Selger 1 Fornavn	Øistein Wiborg Løvstad	Etternavn	Egeberg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rørlegger Pluss AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2022: Bygd opp nytt bad etter utrivning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Rørlegger Pluss AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2022: Bygd opp fra grovbetongen

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Rørlegger Pluss

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Jordet Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2022: Ny sikrigstavle og kabling

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fra Jordet Elektro AS

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Via Sameiet

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.02.25 Side 1 av 2

Frognerparken Boligsameie	Vår ref.:	2445/44	Fødselsdato eier:	12.09.1953
Fridtjof Nansens vei 24 D	Type:	Boligsameie		
0369 OSLO	Eiere:	Øistein Løvstad Egeberg		
Organisasjonsnr: 984 690 576	Seksjonsnr:	44		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 982

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 456
	Vedlikeholdsfond	1 023
Tilleggsytelser:	Reduksjon for januar2025	-208
	Fiber/internett	290
	Garasje	421

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.03.2025	Tot. utg. i kr.:	4 190
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 456
	Vedlikeholdsfond		1 023
Tilleggsytelser:	Reduksjon for januar2025	(-208,00 i Feb. 25)	0
	Fiber/internett		290
	Garasje		421

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ole Kristian Sivertsen
Adresse: Fridtjof Nansens Vei 24c
Postnr/-sted: 0369 OSLO
Telefon: Mob.: 45411043
E-post: oks@osiconor.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.02.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	628
Annen formue:	23 127	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	44	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2024
Gårds/bruksnr: 37/81 - seksjon:44
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 6154.7

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.02.25 Side 2 av 2

Frognerparken Boligsameie	Vår ref.: 2445/44	Fødselsdato eier: 12.09.1953
Fridtjof Nansens vei 24 D	Type: Boligsameie	
0369 OSLO	Eiere: Øistein Løvstad Egeberg	
Organisasjonsnr: 984 690 576		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	BOSP1362646
--------------	------------------------	-----------	-------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	15.03.2022	Første innflytting:	15.03.2022	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

25783

Bebyggelsesplan for Felt b2, Nansen/Frøen.

25783 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [198303346](#)

Vedtaksdato: 15.09.1983

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2397

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
FRIDTJOF NANSENS VEI 24D

Dato: 18.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505897
8317949

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.37 BNR. 81

Vi viser til bestilling av 20250218 for FRIDTJOF NANSENS VEI 24D.

GNR. 37 BNR. 81

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.11.1914.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6159 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

02 180

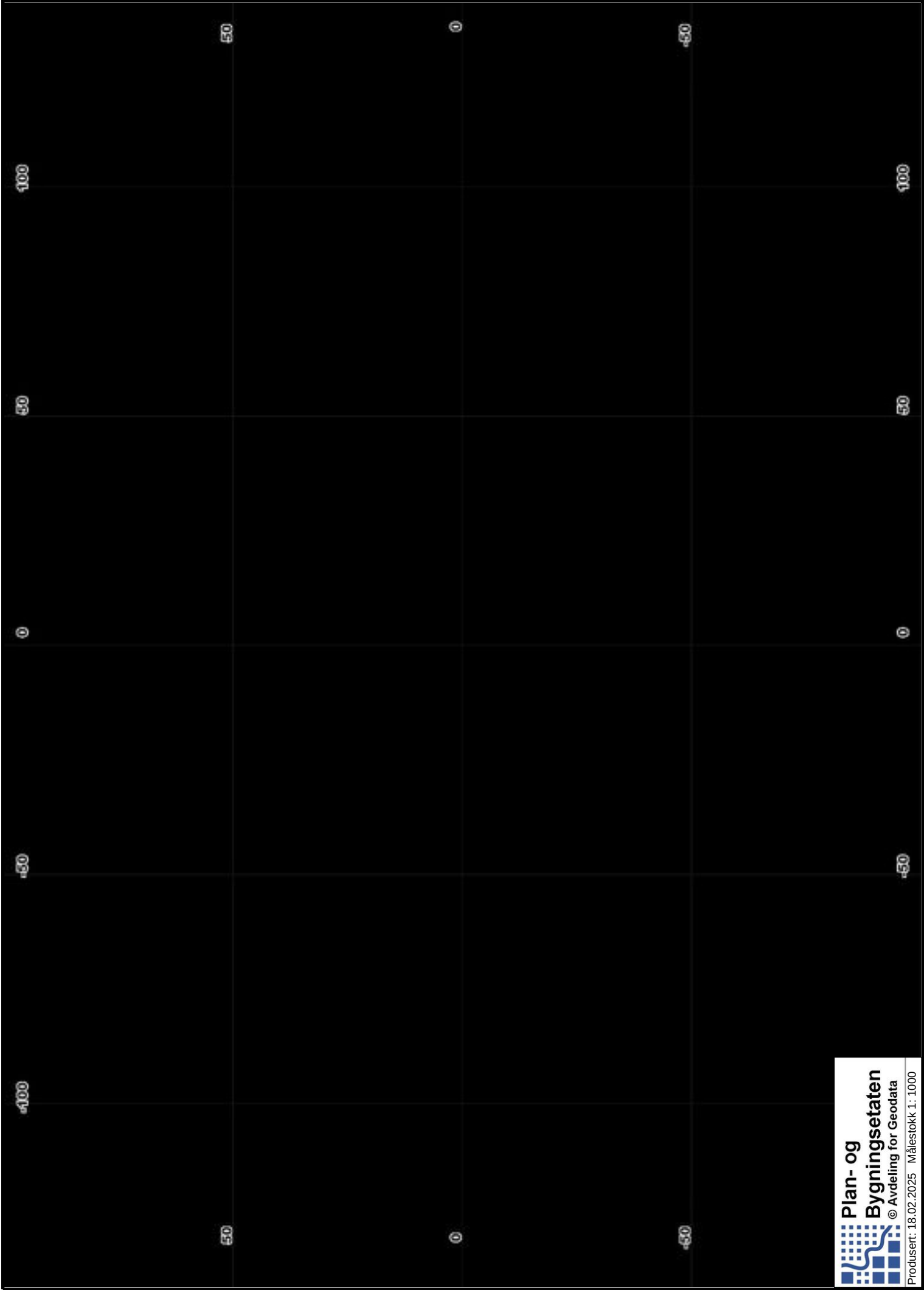
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



COVER ARKITEKTVERKSTED AS
Vinkelveien 2
0870 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 16.02.2024
202311992 - 7 Rolf Schyberg Andreassen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: FRIDTJOF NANSENS VEI 24A Eiendom: 37/81/0/0
Tiltakshaver: KRISTINE BUGGE LIE OWE Søker: COVER ARKITEKTVERKSTED AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Fridtjof Nansens vei 24 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggssdel til våtrom, mottatt 20.12.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202311992			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		08.08.2023	1/5
Plan 5 etasje	A010	08.08.2023	1/13

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler

Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

KRISTINE BUGGE LIE OWE, FRIDTJOF NANSENS VEI 24A, 0369 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BÆRUM MUR OG FLIS AS
Slependveien 60
1341 SLEPENDEN

Deres ref.: Mikkel Reinert

Vår ref.: 201905652-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Karine Bue Iversen

Dato: 24.05.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRIDTJOF NANSENS VEI 24A	Eiendom:	37/81/0/0
Tiltakshaver:	Rikke Syberg Egnell	Adresse:	Oscars gate 70, 0256 OSLO
Søker:	BÆRUM MUR OG FLIS AS	Adresse:	Slependveien 60, 1341 SLEPENDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Fridtjof Nansens vei 24 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for renovering av bad, mottatt 22.05.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.05.2019 av:

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Rikke Syberg Egnell, Oscars gate 70, 0256 OSLO, rikke@syberg.com



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STOUSLAND ARKITEKTKONTOR AS
Huitfeldts gate 27
0253 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201511608-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Tove Mette Pettersen

Dato: 05.02.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: FRIDTJOF NANSENS VEI 24C Eiendom: 37/81
Tiltakshaver: KJELL HERMAN ANDERSEN Adresse: FRIDTJOF NANSENS VEI 24 C,
0369 OSLO
Søker: STOUSLAND ARKITEKTKONTOR AS Adresse: Huitfeldts gate 27, 0253 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Påbygging

Ferdigattest - Fridtjof Nansens vei 24 C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201511608			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/13
Planutsnitt			1/14
Plan	301-124		3/2
Fasade syd		13.06.2013	3/3
Fasade nord		13.06.2013	3/4

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.02.2016 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

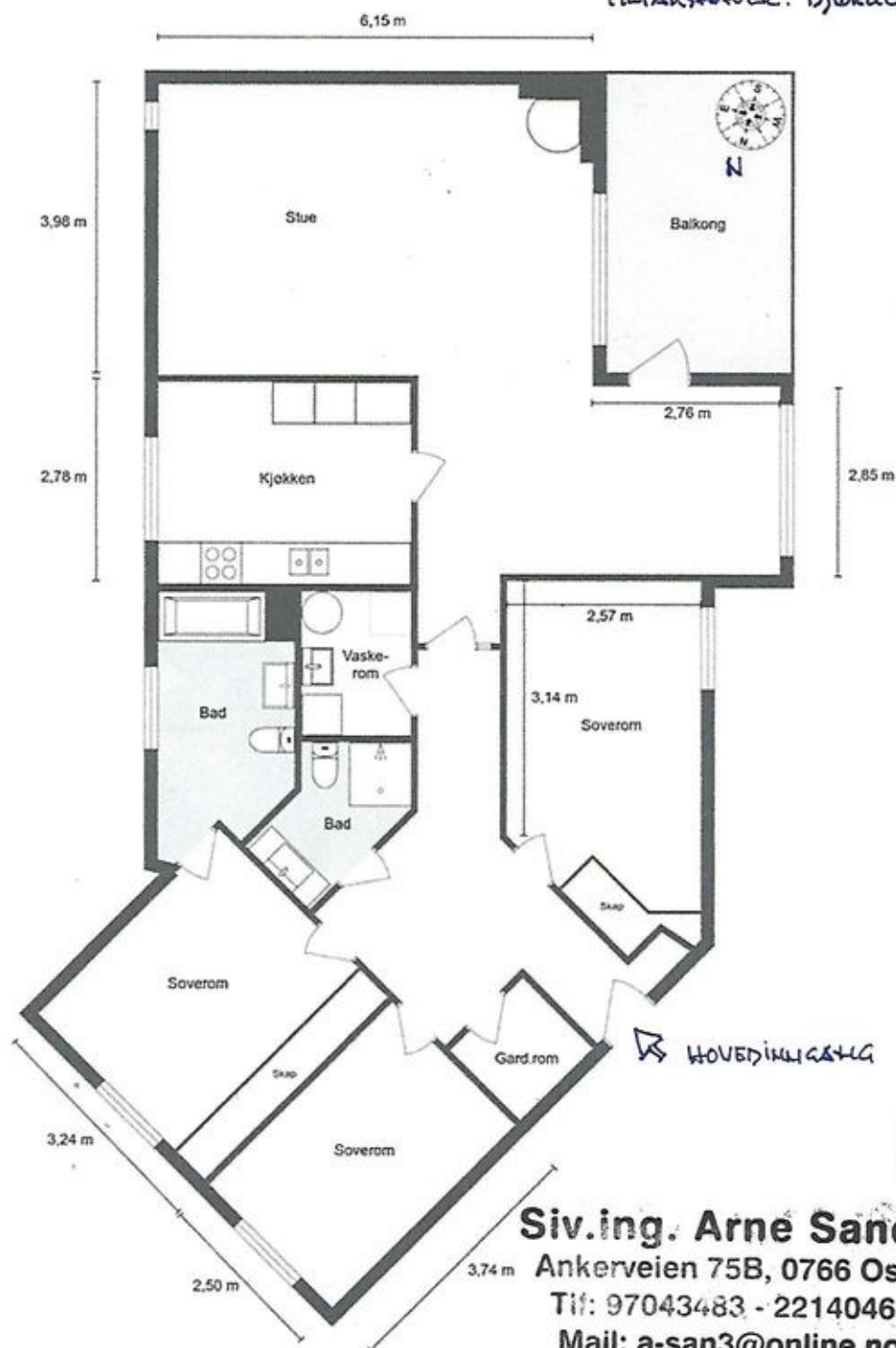
Kopi til: KJELL HERMAN ANDERSEN, FRIDTJOF NANSSENS VEI 24 C, 0369 OSLO



GRANITT EIENDOM

Fridtjof Nansens vei 24C, 0369 Oslo (37/81)

1. Etasje, seksj. nr. 31. OPPRIKKEDE PLAN
TILTAKSHVER: BJØRGUN HYSING.



Siv.ing. Arne Sande

Ankerveien 75B, 0766 Oslo

Tlf: 97043483 - 22140462

Mail: a-san3@online.no

W 22/02.23 Arne Sande

Plantegningen er tegnet av Granitt Eiendom AS og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleriktig. Oppgitte mål er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Avvik kan forekomme.

SIV ING ARNE SANDE
Ankerveien 75B
0766 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202304416 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Anne Oline Gammelsæter	Dato: 27.06.2023
Adresse:	FRIDTJOF NANSENS VEI 24C	Eiendom:	37/81/0/0
Tiltakshaver:	BJØRGUN HYSING	Søker:	SIV ING ARNE SANDE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Fridtjof Nansens vei 24 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rivning av bærevegg, mottatt 15.06.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202304416			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1.etasje	02	08.12.2020	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler

Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

BJØRGUN HYSING, Fridtjof Nansens vei 24C, 0369 OSLO

ORDENSREGLER FOR FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte
den.15.3.2016

Ordensreglene trer i stedet for Husordensregler vedtatt på sameiermøtet den 24.4.1990.

1. Plikt til å følge ordensreglene

Beboerne plikter å følge ordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av hele husstanden og de som gis adgang til leilighetene.

En lojal oppfølging av reglene er helt essensiell for å bevare et godt bomiljø til alles beste.

Hver sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2. Vaktmesterens ansvar for oppfølging av ordensreglene

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene følges og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden

Slike henvendelser bør skje skriftlig. Evt. uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang bli forsøkt løst mellom de impliserte.

4. Bilparkering og garasjen

Egne regler er utarbeidet, se disse, og inngår som en del av ordensreglene.

5. Husavfall

Alt husavfall skal pakkes inn og kildesorteres etter de til enhver tid gjeldende kommunale regler. Det innpakkede husavfallet legges i containerne i avfallsrommene. Pappesker og lignende skal brettes sammen slik at dette opptar minst mulig plass. Det er ikke tillatt å hensette husavfall, papp, papir og lignende utenom containerne i avfallsrommene eller i noen av fellesrommene. Om containerne er fulle er det sameierne selv som må besørge bortkjøring på samme måte som for alt spesialavfall. Avfallsrommene skal til enhver tid være låste.

I toalettene er det kun tillatt å kaste toalettpapir.

6. Ro og orden

Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det normalt være ro i huset.

Banking, boring, hamring og tilsvarende er kun tillatt mellom følgende klokkeslett (med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet):

07:30 – 21:00 på vanlige virkedager

10:00 – 16:00 på lørdager

ikke tillatt på søn- og helligdager eller offentlige fridager

Det er ikke tillatt å bruke slagbor etter kl 17:00 på vanlige virkedager.

Bruk av radio, TV, data, stereoanlegg og lignende skal til enhver tid være så dempet at det ikke er til sjanse for naboene. Det må vises spesielt hensyn når terrassedørene er åpne.

7. Musikk- og sangundervisning

Musikk- og sangundervisning er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret og samtidig godkjennelse fra samtlige naboer.

8. Varme i leiligheten

Alle rom må holdes oppvarmede slik at vann og avløp ikke fryser.

9. Dyrehold

I leilighetene er det ikke tillatt med dyr som er til ulempe eller genanse for naboene. Hunder må ikke etterlates i leilighetene dersom de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hund må skje under kontroll. Hundens ekskrementer må fjernes av dens eier.

Norges Hundeierforbunds regler gjelder. Eierne er ansvarlig for at reglene følges.

10. Teppebanking og tørking av tøy

Teppebanking på terrasser/balkonger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge tøy på rekkverket på terrassene/balkongene. Tørking av tøy på egne stativ ute må skje uten at det er til genanse for naboene.

11. Grilling på terrassene

Ved grilling er kun gass eller elektriske griller tillatt. Det må utvises den største varsomhet med tanke på faren for brann og hensynsfullhet med tanke på naboene for å unngå røyk og lukt.

12. Låsing av inngangsdører, dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom

Alle inngangsdører, dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom skal til enhver tid være låste. Dette gjelder også hovedgarasjedøren.

13. Utvendige fellesareal

Enhver plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Lek eller annen virksomhet på fellesområdet må skje slik at beplantning osv. ikke skades. Enhver forurensing av fellesanlegget er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter barns lek.

14. Forandringer som innvirker på bebyggelsens utseende

Styrets godkjenning må innhentes på forhånd for alle forandringer som ønskes utført, og som vil få innvirkning på bebyggelsens utseende som for eksempel maling, radio- og TV-antennene, flaggstenger, skilt eller utvendige faste innretninger, oppsetting av vegger på terrasser osv.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

15. Innvendig vedlikehold og endringer i leilighetene

Innvendige endringer i leilighetene som kan medføre endringer i byggets bærende konstruksjoner skal forelegges styret før endringene foretas og kan normalt ikke godkjennes. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboene som støy og lignende.

16. Oppslag

Der er montert 4 tavler som er beregnet for meddelelser til sameierne fra styret. Andre kan også benytte disse tavlene etter samtykke fra styret i hvert enkelt tilfelle. Oppslag på vegger, dører og lignende utenom disse tavlene er ikke tillatt.

17. Bruk av peis og lignende

Følger til enhver tid de gjeldende offentlige forskrifter og vedtekter.

18. Hensetting av barnevogner, sykler, stoler osv. i gangene

Gangene og trappeavsatsene bør holdes frie for annet enn dørmatter og matter lagt ut av vaktmesteren.

Barnevogner, sykler, sportsutstyr og lignende skal ikke oppbevares i søppelrommene eller matbodrommene.

Barnevogn er tillatt parkert i nærheten av egen seksjon.

19. Teknisk utstyr

Her gjelder alle særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for bruk og behandling av teknisk utstyr.

Lufting skal skje gjennom ventiler/vinduer som fører direkte ut i friluft.

ÅRSMØTE 2023

Innkalling

Tid: Mandag 27 mars 2023, kl 18:00 - 21:00

Sted: Skøyen Kirke, Skøyenveien 43, Oslo

Innkalling til Årsmøtet 2023 med agenda punkter og vedlegg er basert på lovmessige krav, Styrets egne vurderinger samt innkomne forslag fra Sameiere av saker Styret anser å vedkomme Årsmøtet for behandling.

Årsmøtet 2023 vil bli avholdt med personlig oppmøte eller gjennom avgitte fullmakter. Ingen saker baseres på forhåndsstemmer, og gjennomført stemmegivning på de enkelte agendapunkter foretas ved gjennomføring av møtet.

Vedlegg til Innkalling til Årsmøte 2023

Vedlegg nr:

1. Fullmaktsblankett for Årsmøtet 2023
2. Innkalling og Agenda for Årsmøtet 2023
3. Årsberetning 2022
4. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023
5. Budsjett-notat 2023
6. Andre saker til behandling.

**FULLMAKTSBLANKETT
FOR
ÅRSMØTET 2023
I
FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE**

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og faste leietakere.

En seksjonseier kan ta med en rådgiver på årsmøtet. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom årsmøtet tillater det på angjeldende sak på agenda.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. **Dersom De benytter Dem av denne retten, må nedenstående fullmakt fylles ut.**

-----**FULLMAKT**-----

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet i Frognerparken Boligsameie mandag 27 mars 2023.

Dato:

Seksjonsnr:

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE
INNKALLING og AGENDA TIL ÅRSMØTE 2023

Årsmøtet i Frognerparken Boligsameie avholdes
Mandag 27 mars 2023, kl 18:00 – 21:00
Sted: Skøyen Kirke, Skøyenveien 43, Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A Valg av møteleder
- B Opptak av navnefortegnelse og avgitte fullmakter
- C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
- D Godkjenning av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

- A Årsberetning for 2022

3. ÅRSREGNSKAP 2022

- A Årsregnskapet for 2022
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning

4. BUDSJETT 2023

- A Orientering om Budsjett for 2023

Det er ikke budsjettet med en økning i inntekter knyttet til dekning av felleskostnader eller andre prosjektkostnader og utlegg til vedlikehold i løpet av 2023. Styret vurderer det forsvarlig å holde innkalte Felleskostnader fra Sameierne uendret og på samme nivå som i 2022. Det vises til eget Vedlegg nr 5 - Budsjett-notat 2023 og til agendapunkt nr 7 for diverse enkeltstående saker som inngår i budsjettet og som krever vedtak på Årsmøtet.

5. GODTGJØRELSE

- A Honorar til Styret

I 2022 var honorar til Styret kr 75.000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar for 2023 settes til kr. 75.000,-

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A Valgkomiteen har bestått av;

<i>Bjørn Ivar Danielsen (Leder)</i>	24A
<i>Bent Helge Lersbryggen</i>	24A
<i>Marit Bjartveit</i>	24B

Valg av ny Valgkomite:

Styrets forslag til ny Valgkomite for 2 nye år er;

<i>Bent Helge Lersbryggen (Leder)</i>	24A
<i>Marit Bjartveit</i>	24B
<i>Halvor Sandbu</i>	24C

B Valg av styremedlemmer

Tre Styremedlemmer er på gjenvalg, og den gjeldende Valgkomite foreslår med enstemming innstilling følgende Styremedlemmer for 2 nye år:

<i>Styremedlem 1:</i>	<i>Ole K Sivertsen</i>	24C
<i>Styremedlem 2:</i>	<i>Jon Frode Vaksvik</i>	24A
<i>Styremedlem 3:</i>	<i>Bjørgun Hysing</i>	24C

Som Styrets leder foreslås: Ole K Sivertsen 24C

Tre Varamedlemmer er på gjenvalg, og den gjeldende Valgkomite foreslår med enstemming innstilling følgende Varamedlemmer for 1 nytt år:

<i>Varamedlem 1:</i>	<i>Siri Jensen</i>	24A
<i>Varamedlem 2:</i>	<i>Tord Fonsgaard</i>	24B
<i>Varamedlem 3:</i>	<i>Endre Søhus</i>	24B

7. ANDRE SAKER TIL BEHANDLING

A Byggesaker;

Sak1:

24B, etasje 5 (seksjon 27): Ønsker tillatelse til å søke Plan- og bygningsetaten om oppføring av vinterhage på terrasse slik tilsvarende leilighet i oppgang C har fått godkjent.

Forslag til vedtak: Saken godkjennes

Styrets forslag til vedtak:

Saken godkjennes med forbehold om at berørte naboer innenfor sameiet får uttale seg i forkant samt at Styrets godkjennelse innhentes i forkant av at søknad innsendes.

Sak 2:

24B, etasje 5 (seksjon 27): Ønsker tillatelse til å søke Plan- og bygningsetaten om utskiftning av tre vinduer i leilighetens inngangsparti til sammen utforming som øvrige standardvinduer i boligen og i sameiet for øvrig.

Forslag til vedtak:

Saken godkjennes

B Endring av Vedtekter

Styret foreslår endringer av Vedtekter for å gjenspeile tidligere Årsmøtevedtak (2021) gjeldende pipevifter og ventilasjonsanlegg.

Vedtektenes punkt 3 Vedlikehold, underpunkt 3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, **ventilasjonanlegg og ventilasjonsvifter montert i kjeller/garasje eller på tak, samt peisvifter montert på pipetopper** påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar inkludert boder og garasjeplass. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte sameier.

Forslag til vedtak: Forlaget ovenfor markert som uthevet i bold vedtas som endring i vedtektenes punkt 3.2. Styret besørger nye vedtekter utstedt deretter.

C Oppgradering av heiser

- Ila våren 2022 hadde var det gjentatte driftsstanser samt uregelmessig kvalitet på heisen i A-blokka. Etter inngående vurderinger og i nær dialog med Kone's tekniske rådgivere ble det besluttet å foreta en delvis oppgradering av A-heisen berammet til kr 65.350,- ekskl mva og herunder inngikk;

- Demontere gammelt sensorhus med slepefølermotstand i olje på ventilblokk, kontroll av backventil.
- Montere nytt sensorhus med induktiv hastighetsføler
- Demontere gammelt reguleringskort og spenningsdel
- Montere nytt spenningskort og nytt reguleringskort
- Igangkjøring og justering av nytt reguleringskort med PC

Siden denne oppgraderingen har A-heisen gått uten stans og med en jevn og fin bevegelse. Dette skyldes at den nye sensorstyrte ventilløsningen gir større justeringsrom og en jevnere gange som igjen gir mindre slitasje på andre mekaniske og oljetrykksbelastede deler. Styret vurderer det risikoreduserende og levetidsforlengende å foreta samme oppgradering på de tre andre heisene. Denne investeringen er varig og løsningen vil gjenbrukes ved en senere og mer omfattende oppgradering. Den vesentlige oppgradering som det senere vil være behov for er hovedkretskortene som driver styringsystemet forøvring på heisene.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å bestille tilsvarende oppgraderingsløsning som redegjort for ovenfor til heisene i B, C og D-blokka inntil en samlet kostnadsramme på kr 270.000 innkl. mva.

D Oppgradering av felles trappeoppganger

Det ble i 2022 besluttet å foreta en oppgradering med maling av alle fellesarealer i oppgangen på D-blokken som en start på oppgradering av alle fellesarealer. Valget av malerfirma ble gjort etter anbudsrunder med flere tilbydere, og valget falt på den med gunstigs pris og med gode referanser.

Styret finner det nødvendig å fortsette dette arbeidet i 2023 med å gjøre tilsvarende i A-C og B blokka. Arbeidene innbefatter også utskifting av taklamper, men inkluderer ikke utskifting av gulvbelegg.

Styret vil fremskaffe alternative forslag til nye gulvbelegg, men anser kostnadsrammen for dette å være av en størrelse som krever et senere ekstraordinært sameiermøte og beslutning om finansieringsløsning. Styret ønsker å forankre kostnadsrammen for arbeidene med å fortsette de påstartede malerarbeidene gjennom et vedtak i Årsmøtet 2023.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å forsette oppussing gjennom malerarbeider og utskifting av taklamper i fellearealer i A, B og C blokka med en samlet budsjettamme på kr 330.000,-

E Elektrisk anlegg

Sameiets elektriske anlegg har behov for total gjennomgang da de enkelte sameiere gjennom årene har utført diverse monteringer i felles tavlerom med variende kvalitet på utførelse.

Der er tildels mange løse tilkoblinger i boder og garasje med skjøtekabler på kryss og tvers inkludert eksempel på Elbil lading fra stikkontakt.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at det skal innhentes en samlet gjennomgang av autorisert el-installatør med avviksrappport, og berørte seksjoner gis pålegg om umiddelbare utbedringer av påviste feil/mangler.

F Utskifting av vindu i fellesarealer

Vindu nærmest hoveddør i 24D går fort mot full råde.

Forslag til vedtak;

A) Umiddelbart intensivert vedlikehold.

B) Vurdere utskifting av vinduer i sameiet der det er behov.

8. INFORMASJON

- Vaktmesterdrift 2023
- Bygningsmessige vurderinger og vannskader
- Hageplan og utenomhus områder
- Felles ladeanlegg for EL-bil
- Døråpnere
- Sommerfest 2023 - Festkomite

9. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 14 mars 2023

I styret for Frognerparken Boligsameie

Ole K Sivertsen

J. Frode Vaksvik

Kari-Anne Skolt

ÅRSBERETNING FOR 2022

1. STYRET

Siden forrige Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Navn	Medlemsfunksjon
Ole K. Sivertsen	Styreleder
Kari-Anne Skolt	Styremedlem
J. Frode Vaksvik	Styremedlem
Finn Lilleås	Varamedlem
Siri Jensen	Varamedlem
Bjørgun Hysing	Varamedlem

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er Boalliansen Forvaltning AS, og deres arbeid gjennom 2022 er utført etter fast kontrakt med Sameiet. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 984 690 576, ligger i bydel Ullern i Oslo og har adresse Fridtjof Nansens vei 24 A – D, 0369 Oslo. Sameiet består av 47 seksjoner hvorav 46 er leiligheter og 1 seksjon er garasjeanlegg med tildelte faste rettighetsplasser for sameiets enheter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurensrer ikke det ytre miljø i nevneverdig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

4. VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet har fast deltidsansatt Vaktmester ved Jan Vidar Braaten. Stillingsomfanget i 2022 ble etter Braatens ønske redusert fra tidligere ca 60% stilling fordelt over 4 tilstedeværende dager til å utgjøre 15 timer pr uke fordelt over 2 oppmøtedager pr uke.

Sameiet inngikk i begynnelsen av 2022 løpende fast avtale med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS (OVED) om leveranse av vaktmestertjenester for å kompensere for bortfallet av Braatens tid og tjenesteinnhold.

Avtalen med OVED ble sagt opp av dem i februar 2023 med 3 mnd varsel slik at tjenestene løper ut mai 2023.

Styret vurderer behovet for vaktmestertjenester på nytt og vil søke å dekke dette enten gjennom ny deltidsansettelse eller serviceavtale med ny leverandør.

Renhold av trapper og fellesarealer utføres av Dan-Åke Mattson Renholdsservice.

5. KABEL-TV

Sameiet har pt løpende avtale med Telia (Get) som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv dekkes over sameiet og viderefakturerer den enkelte sameier sammen med felleskostnader. Internett bestilles direkte hos Telia av den enkelte sameier og fakureres direkte den enkelte sameier.

Avtalen med Telia forlenges automatisk 2 år av gangen og siste forlengelse skjedde 31.12.2021 og løper til 31.12.2023.

Etter vedtak på Årsmøtet 2022 har Styret innhentet tilbud fra alle leverandører av fiberløsninger som dekker området vårt. Det er i realiteten bare Telenor og HomeNet (GlobalConnect) som har tilbud om fiberløsning i nærområdet. Etter tilbudsrunde og forhandlinger med begge tilbydere er det etter en samlet vurdering inngått avtale med HomeNet (GlobalConnect) om leveranse av fiberløsning til alle sameiets enheter. Samlede priser for internet og tv-løsninger (valgfri) blir vesentlig lavere enn dagens og etter 5 år vil fiberløsningen være nedbetalt og eies da av Sameiet. Egen informasjon om installasjon, innhold og prismeny etc vil sendes ut så snart prosjektplanen er lagt.

Avtalen med HomeNet påløper ikke Sameiet eller sameiere kostnader før avtalen med Telia utløper. Det pågår forhandlinger om nedkorting av avtaleperioden med Telia. HomeNet (GlobalConnect) har startet prosjekteringen og vil fase inn leveransen i deres prosjektplaner uavhengig av når avtalen påstarer. Det vil si at installasjonen vil skje i overlapp med dagens tjenester fra Telia, og de nye tjenestene vil evt kunne tilbys før den gamle TV-løsningen fases ut. Dette vil spesielt være interessant for internetløsning. Det ventes pt at installasjonen er utført ila 3 kvartal 2023, men dette kan endre seg når innfasing i leverandørens installasjonsprogrammer er fastsatt.

6. NØKLER/SKILT

Nøkler til egen inngangsdør kan bestilles gjennom Styrets leder (Email: Styret@fpbs.no) som fyller ut, signerer og sender bestillingskjema av nøkler til leverandør Certego AS. Den enkelte Sameier belastes med faktura direkte.

Nøkkel til egen leilighet passer til alle fellesarealer samt til alle dører ut fra garasjeanlegget noe som sikrer alle rømningsveier herigjennom.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av den enkelte sameier hos jernvarehandler og skal følge mal lik de andre. Det syndes endel med dette ifbm utleie og eierskifter, og Styret vil fremover stramme inn på dette med øket grad av pålegg til de enkelte.

7. SØPPEL

Også i 2022 har vi opplevd tidvis overfylte papp og papir containere. Dette skyldes at man ikke tilstrekkelig bretter sammen papp og papir, og Styret henstiller alle om å komprimere avfall mest mulig. I tillegg skal all større pappembalasje i forbindelse med postordre og annet varekjøp bersørges bortkjørt av sameier selv.

Forholdet inntreffer også ifbm inn/ut-flyttinger da større pappembalasje kastes i fellescontainere. Styret henstiller utleiende og nyinnflyttere til å egenhending bortkjøre

større pappembalasje til Smestad Avfallsmottak. Det understrekes at seksjonseiere som leier ut, har ansvar for å informere leietaker om våre søppelromsregler.

Det er ikke tillatt å gjensette avfall av noen art på gulvet om det ikke finnes plass i containere. Da må avfall fjernes av den enkelte.

8. BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det lovpålagt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

Sameiet har løpende serviceavtale med Hedengren Security AS om årlig ettersyn og kontroll av felles brannvarslingssystem. Det ble utført en Årskontroll i februar 2022 og senest i februar 2023.

9. RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret følger lovens fastsatte retningslinjer for styrearbeid i sameiet, som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar Styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

10. HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si Styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene. I 2022 ble følgende gjennomført;

- Styrets Leder og Vaktmester har hatt generelle og gjentatte befaringsrunder
- Utført Årskontroll og test av felles brannalarm anlegg
- Ved installasjon av felles ladeanlegg for E-bil ble det gjort en visuell kontroll av felles traforom.
- Det ble besluttet å foreta en bestilling av en ny eksternkontroll av alle alle traforom samt elektrisk anlegg i fellesarealer ila våren 2023.
- Sikkerheten og risikoen i forbindelse med arbeider på tak er vurdert ifbm periodisk vedlikehold på tak innbefattende kontroller og rensing av avrenningssluk for overflatevann. Noen av disse ligger på utspring som ligger

utsatt til mht høyde og fallrisiko. Videre er det tidvis behov for sikring av kantbeslag som løsner av kraftig vindforhold.

- Etter utredning er det besluttet å besørge godkjente innfestingsmuligheter for benyttelse av sikkerhetssele og line. Montering vil foretas ila våren 2023. Budsjettet tar høyde for antatte kostnader for dette.

11. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP1362646.

Egenandel er pt kr 10 000 og vil bli belastet den seksjonseier som har hatt/forårsaket skadesak. Forsikringen er nå også utvidet til å dekke følgeskader.

Oppstår skade i boligen, må seksjonseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade meldes alltid til forretningsfører og til Styreleder.

NB! Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier må derfor selv velge å tegne egen innboforsikring.

12. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2022 gjennomført 1 overdragelse av seksjoner innen Sameiet. Vi ønsker de nye seksjonseierne velkommen til FBS.

13. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære Årsmøte i 2022 har Styret avholdt 8 styremøter. En rekke saker er behandlet og utover dette har styremedlemmene hatt utbredt kommunikasjon seg imellom gjennom e-post og ved personlig kontakt.

Styret har hatt et godt samarbeid ifbm alle saksbehandlinger og Varamedlemmer har vært invitert med og deltatt i de fleste styremøter som diskusjonspartnere og bidragsytere. Det er behørig ført referater fra alle avholdte møter.

Styret har hatt flere prioriterte saker til håndtering ila året.

- Også i 2022 har fortettelser i avløpsrør vært fokussaker med gjennomførte rørinspeksjoner og rørspyling.
- Det er igjen påvist lekkasjekader ifbm en av pipestrukturene. Denne gangen i leilighet i 3 etg i B-blokken, og er knyttet til pipe som er plassert på enden av takterrassen på 4 etg. Det er iverksatt bestilling og utbedring av dette ved ny pipetopp og vifteløsning samt nye beslag av pipestruktur.
- Anbudsprosess, forhandlinger og endelig avtale for fellesløsning for EL-bil lading ble gjennomført. Montering skjedde i januar og anlegget er nå under drift for de innmeldte brukere.

- Vi har løpende serviceavtale med KONE på våre heiser. Ila våren 2022 hadde vi gjentatte driftsstanser samt uregelmessig kvalitet på heisen i A-blokka. Etter inngående vurderinger og i nær dialog med Kone's tekniske rådgivere ble det besluttet å foreta en begrenset oppgradering av A-heisen berammet til kr 65.350,- ekskl mva og herunder inngikk;
 - Demontere gammelt sensorhus med slepefølermotstand i olje på ventilblokk, kontroll av backventil.
 - Montere nytt sensorhus med induktiv hastighetsføler
 - Demontere gammelt reguleringskort og spenningsdel
 - Montere nytt spenningskort og nytt reguleringskort
 - Igangkjøring og justering av nytt reguleringskort med PC

Siden denne oppgraderingen har A-heisen gått uten stans og med en jevn og fin bevegelse. Dette skyldes av den nye sensorstyrte ventilløsningen gir større justeringsrom og en jevnere gange som igjen gir mindre slitasje på andre mekaniske og oljetrykksbelastede deler. Det vises eget avsnitt under Vedlegg nr 6 til Innkallingen til Årsmøtet 2023 for planene videre med heisene.

- Ifb uteområdene ble det foretatt diverse beskjerper av trær og større busker etter samråd med gartnerfaglig ekspertise. Videre ble det foretatt fjerning av gammel hekk langs gangvei og i hagens front mot Frognerparken, samt delvis klargjøring for beplantning av ny hegg ila våren 2023. Arbeidene hertil vil fortsette så snart forholdene tilsier.
- Det ble bestilt og motert nye LED-lykter på alle lyktestolper samt nye lyktestolper der det manglet. En dugnadsgruppe påtok seg jobben med å male alle lyktestoplene sorte. Noe etterarbeid gjenstår, men en stor takk til innsatsen gjort av disse allerede. Noen av lyktestoplene er skjeve og det vil bli utført oppretting av disse ila 2023 enten gjennom dugnad eller bestilt av leverandør.
- Vedr. Matrikkelfeil ved opprinnelig utseksjonering.
 - Eiendommen med Gnr 37, Bnr 81, adresse Fridtjof Nansens vei 24 A-D, 0369 Oslo består av totalt 47 seksjoner, hvorav 1 seksjon er garasjeanlegg og 46 seksjoner er boenheter med separate hjemmelshavere.
 - Av totalt 46 eierseksjoner er 24 eierseksjoner gjenstand for feil angivelse av seksjonsnummer på gjeldende plantegninger som foreliggende grunnlag og underlag for opprinnelig og tinglyst seksjonsbegjæring.
 - Etter inngående diskusjoner og i samråd med Plan og Bygningsetaten i Oslo Kommune samt med Eiendomsdivisjonen ved Kartverket er det nå konkludert med at vi kan søke om «Retting ve Inkurie». Dette medfører at det kan unngås reseksjonering og derav eksponering mot dokumentavgift. Tinglysningsgebyrer vil derimot påløpe hver endring.
 - Slik retting krever skriftlig samtykke fra alle berørte sameiere samt alle relevante panthaveres samtykker. Arbeidet med å tilrettelegge juridisk korrekte erklærings-formularer er ferdig, og det pågår nå klargjøring av de 24

respektive samtykke-erklæringer fra sameiere samt erklæringsformularer for samtykker fra registrerte pantehavere på hver seksjon.

- Arbeidet er svært tidkrevende og det er avgjørende for saksbehandlingen hos Karverket at søknaden med alle underlag er korrekte med originale signaturer fra alle parter. Logistikken hertil ventes å kunne bli krevende. Det ventes at det meste av 2023 medgår på å komme igjennom hele endringsprosessen.

En videre redegjørelse for planlagte aktiviteter gjennom 2023 gis på Årsmøtet under sak 8.

14. PLANLAGT VEDLIKEHOLD/OPPGRADERING 2023

De største og viktigste vedlikehold og oppgradeingsposter inntatt i budsjett for 2023 er;

- Selektiv utskifting av 2 stk skadet pipebeslag og dertil ny løsning for peisvifter
- Utbedring av diverse sprekker og skader på murstensfasader
- Beplanting av ny hekk langs gangvei og mot parken
- Oppgradering av fellesareal oppganger
- Ny sensorstyrt ventilløsning på B,C og D-heisen
- Sikring for tilkomst tak og utspring

En mer detaljert fremstilling av planene for vedlikehold gis i eget Budsjett-notat 2023 (vedlegg 6 til Innkalling til Årsmøtet 2023).

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2022 var totalt på kr. 2.339.202 og nært budsjett.

Inntekter fra innkrevde fellesutgifter ekskl. midler til vedlikeholdsfond (kr 502.851) var på kr. 1.836.352.

Samlede utgifter i 2022 var på kr. 2.874.121 og kr 295.740 lavere enn budsettert kr 3.169.861.

Størstedelen av besparelsen (kr 257.975) knyttes til vedlikehold og oppgraderinger og skyldes lavere utgifter til utelamper enn budsjettert samt utsettelse av noen budsjetterte vedlikeholdprosjekter, herunder pipetopper og hekkbeplanting.

Driftskostnader eksklusive vedlikehold og oppgraderinger utgjorde kr 1.989.596 mot budsjettert kr. 2.027.234, dvs en netto besparelse på kr 37.638 fordelt over alle poster.

Netto finansinntekter utgjorde kr. 33.934.

Netto resultat for 2022 gav et underskudd på kr. 500.985 mot et budsjettert underskudd på kr. 829.237.

Undskuddet for 2022 foreslås i sin helhet føres mot opptjent egenkapital.

Sameiets samlede egenkapital var pr 31.12.2022 kr 2.373.612. Sameiet har ingen rentebærende langsiktig gjeld men kortsiktige gjeld samlet på kr 793.915.

Herunder inngår avsetninger for fremtidige avtalte oppgradeingsarbeider på kr. 390.000, samt leverandørgjeld på 331.461, og resten offentlige avgifter og personalkostnader.

Sum disponible likvide midler pr. 31.12.2022 er kr. 2.873.630 og sum fordringer utgjør kr 293.153

Styret anser på dette grunnlag at soliditet og likviditetsmessig robusthet er god, men påpeker at det fortsatt foreligger et etterslep av vedlikehold og behov for diverse oppgraderinger som ventes å belaste reservene fremover.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til andre forhold som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen og som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som påvirker sameiets økonomiske stilling annerledes. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT, INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede fremtidige inntekter og kostnader i et Budsjett for 2023. Tallene er vist i egen kolonne (Budsjett 2023) ved siden av Årsregnskapet for 2022.

Kommentarer til Budsjett 2023 er dekket i et eget notat og som et Vedlegg nr 6 til Innkalling til Årsmøtet 2023.

Det er pt ikke budsjettert med eller planlagt noen endring i Felleskostnader eller Vedlikeholdstillegg i 2023.

Imidlertid viser Budsjett 2023 at nivået for innkalte felleskostnader ikke fullt ut dekker løpende driftskostnader eksklusive vedlikehold/oppgraderinger med et beregnet underskudd på kr. 124.300.

Dette skyldes i all vesentlighet forventet økning i netto strømutgifter, offentlige avgifter og forsikringspremier. Styret mener det allikevel er forsvarlig å foreløpig opprettholde nivået for utfakturerte felleskostnader på uforandret nivå. Styret vil vurdere utviklingen løpende gjennom året hvorvidt en justering er påkrevet for å balansere ut underliggende prisstigning på våre innkjøpte varer og tjenester, men vil forsøke å balansere eventuell uforutsetthet med tilbakeholdenhet på andre poster vi kan påvirke eksempelvis visse oppgraderingsprosjekter.

Oslo, 14 mars 2023
Styret for Frognerparken Boligsameie

Ole K Sivertsen

Kari-Anne skolt

J. Frode Vaksvik

RESULTATREGNSKAP

Frognerparken Boligsameie

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	2 339 202	2 336 122	2 336 124	2 337 000
Innkrevde felleskostnader eks vedl.i		1 367 461	1 367 506	1 367 508	1 367 500
Innkrevd andel vedlikeholdsfond		502 851	500 548	500 544	500 500
Innkrevd andel TV		179 989	180 008	180 012	180 000
Innkrevd andel garasje plass		288 902	288 060	288 060	289 000
Sum driftsinntekter		2 339 202	2 336 122	2 336 124	2 337 000
Lønn og personalkostnader	3	233 133	449 743	397 245	408 500
Lønn til ansatte		222 404	283 702	249 996	250 000
Feriepenger		24 238	28 938	30 000	30 000
Feriepenger over 60 år		5 115	6 526	3 000	3 000
Styrehonorar		75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		41 934	50 577	35 349	46 300
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		4 139	5 000	3 900	4 200
Refusjon av sykepenger		-139 697	0	0	0
Driftskostnader	4	1 715 187	1 342 203	1 630 108	1 844 800
Elektrisitet		164 671	110 798	213 228	200 000
Leie lokale		4 000	0	0	5 000
Renovasjonsavgift		100 118	101 911	105 684	110 000
Vann- og avløpsavgift		343 041	186 075	192 960	400 000
Kommunale avgifter		0	210 569	218 364	0
Renhold		77 250	86 744	86 748	90 000
Vaktmestertjenester		373 081	103 888	270 000	250 000
Heistelefonkostnader		881	4 439	4 500	2 500
Annen kostnad lokaler		0	800	0	0
Verktøy og redskaper		0	626	2 000	2 000
Inventar		0	259	0	0
Driftsmateriale		0	662	1 000	1 000
Arbeidsklær og verneutstyr		0	399	0	50 000
Egenandel forsikring		10 000	10 000	0	10 000
Snøbrøyting, strøing, feiing		37 249	0	0	60 000
Reparasjon og vedlikehold av utstyr		0	0	0	15 000
Honorar revisjon		13 838	17 405	18 000	0
Forretningsførerhonorar		65 729	78 993	62 316	65 800
Honorar for økonomisk rådgivning		0	1 436	6 204	6 500
Honorar for juridisk bistand, fradrag		46 188	0	0	50 000
Annen fremmed tjeneste		0	1 150	0	0
Data/EDB kostnad		1 500	1 220	1 500	1 500
Internett / TV		199 217	181 763	184 500	210 000
Porto		0	914	996	1 000
Kontingent, fradragsberettiget		5 390	4 990	5 000	5 500
Forsikring		264 133	228 581	248 004	296 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		1 080	3 090	5 000	5 000
Øres avrundning		66	-6	0	0
Bank- og kortgebyr		3 932	4 093	4 104	4 000
Annen kostnad		3 824	1 404	0	4 000
Reparasjon og vedlikehold	4	925 801	522 331	1 142 508	1 285 000
Reparasjon og vedlikehold bygning		95 203	79 216	350 004	530 000
Drift/vedlikehold VVS		125 268	13 254	50 004	75 000
Drift/vedlikehold elektro		229 497	5 223	397 500	50 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		214 291	215 869	150 000	200 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		220 266	186 487	170 004	390 000
Drift/vedlikehold brannsikring		15 348	22 281	24 996	20 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		25 929	0	0	20 000
Sum driftskostnader		2 874 121	2 314 277	3 169 861	3 538 300
Driftsresultat		-534 919	21 845	-833 737	-1 201 300

RESULTATREGNSKAP

Frognerparken Boligsameie

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	5	32 862	2 936	4 500	25 000
Annen renteinntekt		0	1 445	2 000	0
Renteinntekter bank		32 862	1 491	2 500	25 000
Annen finansinntekt	5	1 625	2 718	0	1 500
Annen finansinntekt		1 625	2 718	0	1 500
Annen finanskostnad	5	552	252	0	500
Annen rentekostnad		111	234	0	0
Gebyr og renter leverandører		0	18	0	0
Annen finanskostnad		441	0	0	500
Resultat av finansposter		33 934	5 403	4 500	26 000
Resultat før skattekostnad		-500 985	27 248	-829 237	-1 175 300
Resultat		-500 985	27 248	-829 237	-1 175 300
Årsresultat		-500 985	27 248	-829 237	-1 175 300

BALANSE

Frognerparken Boligsameie

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	32 423	104 319
Kundefordringer		32 423	104 319
Andre kortsiktige fordringer	6	261 474	549 710
Andre kortsiktige fordringer		38 321	150 989
Andre forskuddsbetalte kostnader		223 153	398 721
Sum fordringer		293 897	654 028
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 873 630	2 490 270
Driftskonto (9493.06.25161)		159 859	159 734
Sparekonti (9493.06.25145)		2 682 492	2 301 652
Bankinnskudd for skattetrekk (9493.06.25)		10 776	8 382
Skattetrekk DNB 1503.59.58557		20 502	20 502
Sum omløpsmidler		3 167 527	3 144 299
Sum eiendeler		3 167 527	3 144 299

BALANSE

Frognerparken Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	2 373 612	2 874 597
Annen egenkapital		163 108	664 093
Vedlikeholdsfond		2 210 504	2 210 504
Sum opptjent egenkapital		2 373 612	2 874 597
Sum egenkapital		2 373 612	2 874 597
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	331 461	188 820
Leverandørgjeld		331 461	188 820
Skyldig offentlige avgifter		36 814	20 784
Forskuddstrekk		30 736	8 382
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 939	7 402
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		4 138	5 000
Annen kortsiktig gjeld	9	425 640	60 098
Gjeld til ansatte og eiere		3 566	25 082
Skyldige feriepenger		28 905	35 016
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		3 169	0
Avsetning for reparasjon og vedlikehold		80 000	0
Avsetning for drift/vedlikehold elektro		210 000	0
Avsetning for drift/vedlikehold utvendig		100 000	0
Sum kortsiktig gjeld		793 915	269 702
Sum gjeld		793 915	269 702
Sum egenkapital og gjeld		3 167 527	3 144 299

Oslo
Styret i Frognerparken Boligsameie

Ole-Kristian Sivertsen
styreleder

Jon Frode Vaksvik
styremedlem

Kari-Anne Skolt
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjonene.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2021/2022.

Honorar til revisor utgjør kr 13 838.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 925 801,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 34 487, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 552.

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader

Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2022, men som vedrører 2023

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2 873 630,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftskonto Handelsbanken	159 859	159 734
Sparekonti Handelsbanken	2 682 492	2 301 652
Bankinnskudd for skattetrekk	10 776	8 382
Skattetrekk DNB	20 502	20 502
	2 873 630	2 490 270

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 2 373 612,- disponert for årets resultat 2022.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	2 874 597	2 847 348
Fra årets resultat	-500 985	27 248
Egenkapital hittil år	2 373 612	2 874 596

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at inntående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 373 612 per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	70 744	104 319
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	223 153	549 710
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 873 630	2 490 270
Sum omløpsmidler	3 167 527	3 144 299
Leverandørgjeld	-331 461	-188 820
Skattetrekk og andre trekk	-30 736	-8 382
Skyldige offentlige avgifter	-6 078	-12 402
Annen kortsiktig gjeld	-425 640	0
Disponible midler	2 373 612	2 934 695

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2022

Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2023.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Frognerparken Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frognerparken Boligsameie

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BUDSJETT FOR 2023

NOTAT: FORKLARING TIL VESENTLIGE BUDSJETTPOSTER

Note 1 - Inntekter gjennom felleskostnader

Innkrevde felleskostnader fordeler seg som følger;

Frognerparken Boligsameie		2023
		Budsjett
Kontonr	Konto	
	Annen driftsinntekt	2 337 000
3600	Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond	1 367 500
3601	Innkrevd andel vedlikeholdsfond	500 500
3602	Innkrevd andel TV	180 000
3603	Innkrevd andel garasje plass	289 000
	Sum driftsinntekter	2 337 000

Sameiet justerte sist gang felleskostnadene og vedlikeholdstillegget i 2020. Det budsjetteres med ingen endring i disse i 2023.

Note 2 – Andre driftskostnader eksklusiv vedlikehold og oppgraderinger

Budsjettet forutsetter en kostnadsøkning på andre driftskostnader på kr. 432.041 i forhold til faktisk 2022.

De vesentligste avvikspostene er; Tall/1000

Høyere strømutfgifter	+ 35	som tilsvarer 100% prisøkning ifht faktisk 2021
Økning lønnskostnader	+ 175	refusjon av sykepenger 2021 mottatt i 2022 + 2023 just
Vann avløp og renovasjon	+ 77	
Høyere forsikringpremier	+ 31	forventet 12% premieøkning
Sikring av tak	+ 50	
Netto andre økninger	+ 63	

Note 4 – Vedlikehold og Oppgraderinger

Det vises til Årsberetning for 2022 der det er redegjort for de hovedsaker som har pågått gjennom foregående år. I 2022 ble ikke alle planlagte aktiviteter gjennomført og disse er videreført med plan for gjennomføring i løpet av 2023. Kapasitet hos styrets medlemmer var delvis årsak til noen utsettelse, men noen saker har med fordel heller vært utredet ytterligere og gitt et enda bedre beslutningsgrunnlag for senere gjennomføring.

Det er et omtalt overheng av vesentlige forhold som fortsatt krever innsats og fokus også i 2023 og videre fremover. Samlet inneholder budsjettet for 2023 en ramme for utførelse av vedlikehold og utbedringer på ialt kr. 1.050.000

De viktigste planlagte vedlikeholdsposter inntatt i budsjett for 2023 er;

kto 6600 -	Vedlikehold pipetopper og oppgradering av peisvifter	100.000
	Tiltaket er har pågått siden 2021, nå med planlagt videre fremdrift gjennom 1 halvår 2023 Tiltaket er for å utbedre dårlige beslag på pipetopper som utgjør en Lekkasjefare samt samtidig forbedre peisvifte løsningen. Noen sameierer har fjernet peisen, men det er ikke gjennomført påkrevde tiltak på pipetopper for å forhindre fuktighet i pipeløp og derav mugg og soppdannelser pga utelatt/stengt trekk i pipeløp.	
kto 6600-	Vedlikehold utvendige murfasader	100.000
	Etter gjennomgang av bygningmassen av Anticimex med dertil rapport har Styret et godt grunnlag for en plan for et gradvis og proaktivt utbedringsarbeid for å ubedre allerede synlige sprekkdannelser og fare for isspreng av fasadesten. Det vil også planlegges med utbedring og maling av fronter på terrassegesimser.	
kto 6600-	Fellesarealer og oppganger	330.000
	Det er foretatt en oppmaling av alle fellesarealer i oppgang på D-blokken. Styret finner det nødvendig å fortsette dette arbeidet i 2023 med å gjøre tilsvarende i A-C og B blokka. Arbeidene innbefatter utskifting av taklamper, men inkluderer ikke utskifting av gulvbelegg. Styret vil fremskaffe alternative forslag til nye gulvbelegg, men anser kostnadsrammen for dette å være av en størrelse som krever ekstra ordinært sameiermøte og beslutning om finansieringsløsning.	
kto 6602-	Elektriske anlegg	50.000
	Det er behov for å oppføre ny og felles strømtilførsel til takområder for å klargjøre for og tilknytte nye vifteløsninger	
kto 6603-	Utvendige anlegg	200.000
	Posten dekker i det vesentligste arbeider og beplantning av ny hekk, med det er også avsatt for andre mindre oppgraderinger. Dette inngår i en helhetlig plan for en gradvis og løpende oppgradering av hage og utearealer som Hagegruppen og styret forholder seg til.	
kto 6610-	Heis	270.000
	Utover driftsbudsjett for heisene på kr 120.000 som dekker årlig tilsyn og vedlikehold, er det budsjettet med 270.000 i nye sensorbaserte ventilløsninger tilsvarende allerede installert i A-blokka også for B, C og D-Blokka. Disse tiltak ventes å redusere adhoc utrykninger og behov for ekstraordinært vedlikehold.	

Budsjettet likviditet ved slutten av 2023:

2 841 000	Likviditet 31.12.2022
-290 000	2022 avsatt
-1 174 300	2023 underskudd
1 376 700	Budsjettet likviditet 31.12.2023

Oslo, 14 mars 2023
Styret for Frognerparken Boligsameiet

Innkalling - årsmelding - årsregnskap



ÅRSMØTE 2024

Innkalling

Tid: Mandag 22 april 2024, kl 18:00 - 21:00

Sted: Diakonveien Omsorg+, Diakonveien 2, Oslo

Innkalling til Årsmøtet 2024 med agendapunkter og dertil vedlegg er basert på lovmessige krav, Styrets egne vurderinger samt innkomne forslag fra Sameiere og derav saker Styret anser å vedkomme Årsmøtet for behandling.

Årsmøtet 2024 vil bli avholdt ved personlig oppmøte eller gjennom avgitte fullmakter. Ingen saker baseres på forhåndsstemmer, og gjennomført stemmegivning på de enkelte agendapunkter foretas ved gjennomføringen av møtet.

Vedlegg til Innkalling til Årsmøte 2024

Vedlegg nr:

1. Fullmaktsblankett for Årsmøtet 2024
2. Innkalling og Agenda for Årsmøtet 2024
3. Årsberetning 2023
4. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024
5. Notat Budsjett 2024
6. Gjeldende Vedtekter
7. Gjeldende Ordensregler

FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE
INNKALLING og AGENDA TIL ÅRSMØTET 2024

Årsmøtet i Frognerparken Boligsameie avholdes

Mandag 22 april 2024, kl 18:00 – 21:00

Sted: Diakonveien Omsorg+, Diakonveien 2, Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A Valg av møteleder
- B Opptak av navnefortegnelse og avgitte fullmakter
- C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
- D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

- A Årsberetning for 2023 - Gjennomgang av Styrets medlemmer

Forslag til Vedtak:

Årsberetningen for 2023 godkjennes av Årsmøtet

3. ÅRSREGNSKAP 2023

- A Årsregnskapet for 2023
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning

Forslag til Vedtak:

Årsregnskap 2023 godkjennes av Årsmøtet

4. BUDSJETT 2024

A Budsjett for 2024 – Orientering fra Styreleder

Det vises til Vedlegg nr 5 - Notat Budsjett 2024 og til Agendapunkt nr 7. – Andre saker til behandling, for eventuelle enkeltstående saker som inngår i budsjettet og som krever vedtak på Årsmøtet.

B Behov for økning i utfakturering til dekning av Felleskostnader og Vedlikeholdsfond

Sameiet justerte sist gang fakturerte felleskostnader og vedlikeholdstillegg i 2020 for å komme mer ajour med foregående års generelle prisutvikling. Etter dette har inflasjonen i Norge vært på samlet 16,1 %. Innkludert markedets inflasjonsforventninger for 2024 på 3% utgjør dette totalt 19% inflasjonsjustert etterslep mht justeringer i våre utfakturerte felleskostnader.

Inflasjon i Norge

2020	1,3%
2021	3,5%
2022	5,8%
2023	5,5%
2024	3,0% (forventet)

Likviditeten i Sameiets økonomi har vært således de senere år at vi har kunnet dekke generelle kostnadsøkninger samt utførte vedlikehold- og utbedringsprosjekter ut ifra oppsparte midler og vedlikeholdsfond.

Med henvisning til orienteringen gitt om Budsjett 2024 under ovenstående punkt 4.A, foreslår Styret å øke utfakturerte beløp for inndekning av felleskostnader og innkalling til Vedlikeholdsfond med totalt 22% på 12 mnd beregnet basis sammelignet med dagens nivå. Styret har egenhendig rett til å kunne foreta opp til 5% økning i fellesutgiftene og ber derfor om Årsmøtets beslutning for denne økningen på 22% som foreslått.

For å balansere årets budsjett foreslår Styret videre at denne økningen fordeles på årets gjenværende måneder Mai-Desember, og således vil den månedlige økning i fakturabeløp fra og med Mai bli på 33%.

Forslag til Vedtak:

Årsmøtet vedtok å godkjenne Styrets fremsatte forslag til økning i utfakturerte felleskostnader, derunder innkludert øket innkalling til Vedlikeholdsfond.

5. GODTGJØRELSER

A Honorar til Styret

I 2023 var honoraret utbetalt til Styret kr 75.000,-

Forslag til vedtak:

Styrehonorar for utbetaling i 2024 settes til kr. 75.000,-

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A Valg av medlemmer til Sameiets Valgkommite

Det er ett medlem i Valgkommite på valg i 2024, herunder Marit Bjartveit.

<i>Bent Helge Lersbryggen</i>	<i>24A</i>	<i>Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år</i>	<i>Utløp</i> <i>2025</i>
<i>Marit Bjartveit</i>	<i>24B</i>	<i>Valgt Årsmøtet 2023 for 1 år,</i>	<i>2024</i>
<i>Halvor Sandbu</i>	<i>24C</i>	<i>Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år</i>	<i>2025</i>

Marit er villig til gjenvalg og Styrets forslag til sammensetning av Sameiets Valgkomite er:

<i>Bent Helge Lersbryggen</i>	<i>24A</i>	<i>Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år</i>	<i>Utløp</i> <i>2025</i>
<i>Marit Bjartveit</i>	<i>24B</i>	<i>Valgt Årsmøtet 2024 for 2 år,</i>	<i>2026</i>
<i>Halvor Sandbu</i>	<i>24C</i>	<i>Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år</i>	<i>2025</i>

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til ny Valgkomite godkjennes.

B Valg av Styremedlemmer

Ett Styremedlem, Jon Frode Vaksvik ble på Årsmøtet 2023 valgt for ett år og er nå på valg. Han har sagt seg villig til gjenvalg og Valgkomiteen foreslår følgende Styremedlemmer frem til Årsmøtet 2025.

<i>Styreleder:</i>	<i>Ole K Sivertsen</i>	<i>24C</i>	<i>Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år</i>	<i>Utløp</i> <i>2025</i>
<i>Styremedlem:</i>	<i>Jon Frode Vaksvik</i>	<i>24A</i>	<i>Gjenvalgt Årsmøtet 2024 for 2 år</i>	<i>2026</i>
<i>Styremedlem:</i>	<i>Bjørgun Hysing</i>	<i>24C</i>	<i>Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år</i>	<i>2025</i>

Alle Varamedlemmer er på valg årlig.

<i>Varamedlem:</i>	<i>Siri Jensen</i>	<i>24A</i>	<i>Ønsker ikke gjenvalg</i>
<i>Varamedlem::</i>	<i>Tord Fongaard</i>	<i>24B</i>	
<i>Varamedlem::</i>	<i>Endre Søhus</i>	<i>24B</i>	

Valgkomiteen foreslår følgende Varamedlemmer for 1 nytt år:

<i>Varamedlem:</i>	<i>Karen Elise Kingsley</i>	<i>24D</i>	<i>Utløp</i> <i>2025</i>
<i>Varamedlem::</i>	<i>Tord Fongaard</i>	<i>24B</i>	<i>2025</i>
<i>Varamedlem::</i>	<i>Endre Søhus</i>	<i>24B</i>	<i>2025</i>

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å godkjenne Valgkomiteens forslag til Styremedlemmer og Varamedlemmer

7. ANDRE SAKER TIL BEHANDLING

A Oppgradering av heiser – beslutningssak

Rundt årskiftet 2023/24 opplevde vi driftstans i D-heisen og denne ble bla utbedret med de samme elementene av oppgradering som tidligere er utført på A-heisen.

- *Demontere gammelt sensorhus med slepefølermotstand i olje på ventilblokk, kontroll av backventil.*
- *Montere nytt sensorhus med induktiv hastighetsføler*
- *Demontere gammelt reguleringskort og spenningsdel*

- Montere nytt spenningskort og nytt reguleringskort
- Igangkjøring og justering av nytt reguleringskort med PC

Arbeidene innkluderte en del feilsøking, ny olje samt nytt spenningskort for styringsenheten. Totalt beløp reparasjon og oppgradering seg til kr 207.000 som er belastet 2024 regnskapet.

Pga kraftig prisoppgang og revidering av tilbudene fra Kone på oppgraderingsinnholdet avstod vi fra å gjennomføre disse i 2023. Vi har således ikke benyttet rammen som Årsmøtet gav samtykke til i 2023 for heis-oppgraderinger. Nå som D-heisen allerede er utført og belastet oss i 2024 har Styret avsatt i Budsjettet for 2024 at vi i tillegg skal kunne oppgradere en av de to gjenstående heisene i 2024, og md plan for den siste i 2025.

Siden oppgraderingen av A-heisen har denne gått uten stans og med en jevn og fin bevegelse. Vi har også god erfaring pt med D-heisen etter oppgraderingen der.

Pga kostnadsøkingene for deler og arbeider ber Styret Årsmøtet om fornyet mandat til å inngå avtaler om oppgradering av C-og D-heisen for inntil kr. 320.000 fordelt på de to heisene og fordelt over budsjettårene 2024 og 2025. Prioriteringen mellom de to heisene fattes av Styret etter samråd med leverandør.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å bestille tilsvarende oppgraderingsløsning som redegjort for ovenfor til heisene i B-og C- blokka inntil en samlet kostnadsramme på kr 320.000 innkl. mva. fordelt over 2024 og 2025.

B Etterlevelse av Brannforskrifter i fellesarealer

Styret har hatt en befaring i alle fellesarealer, herunder oppganger, garasje, fellesboder i A, B og C som tilhører Sameiet, med særskilt fokus på brannsikkerhet og brannforskrifter. Styret har også konsultert med brannvesenet og annen brannteknisk kompetanse. Styret bærer et personlig ansvar for proaktivt å påse at Sameiet etterlever lover og forskriftskrav, og i tillegg pålegger alle Sameiere å etterleve disse.

Herunder utdrag fra Sameiets gjeldende ordensregler;

18. Hensetting av barnevogner, sykler, stoler osv. i gangene

Gangene og trappeavsatsene bør holdes frie for annet enn dørmatter og matter lagt ut av vaktmesteren av rengjøringsmessige eller andre grunner som økt brannfare.

Barnevogner, sykler, sportsutstyr og lignende skal ikke oppbevares i søppelrommene eller matbodrommene.

Barnevogn er tillatt parkert i nærheten av egen seksjon.

Felles innganger og oppganger:

Det har over mange år blitt akseptert en relativt betydelig møblering og utsmykking av felles oppganger. Dette er klart i strid med brannforskrifter og øker spredningsfare ved brann samt hindrer frie rømningsveier for beboere samt tilgang for utrykningspersonell, både brann og sykepersonell.

Styret fastsetter derfor nå nye og forsterkede krav om at det ikke skal tillates noen løse elementer av type møbler eller annet løsøre utplassert på gulvflater, trappesatser, trappetrinn hverken i trappeoppganger eller ganger som utgjør fellesarealer.

Eneste unntak hertil og ihht våre Vedtekter er 1 stk barnevogn som tillates parkert i nærheten av egen seksjon. Styret aksepterer at dette også gjelder 1 stk gåstol for de som trenger det.

Styrets medlemmer ser på dette som meget alvorlig opp mot deres personlige ansvar, og setter hermed en frist til 31.Mai 2024 for at alt hertil nevnt fjernes fra fellesområdene.

Styret vil ettergå at alle etterlever disse kravene, og dersom sameier ikke fjerner løsøre selv vil Styret treffe tiltak for fjerning.

Garasjeanlegg:

Det vises til våre Ordensregler for garasjeanlegg. Det er et krav om at lagring av bildekk ikke skal skje på gulvet men med oppheng på vegg. Det er ellers ikke tillatt for sameiere å lagre annet løsøre på gulvet i garasjeanlegget. Midlertidig gjensettelse ifbm flytting etc aksepteres. Styret vil ettergå sameiere mth eventuelleavvik i etterlevelse av Ordensreglene mht korrekt benyttelse av garasjeanlegget.

Fellesboder i A, B og C:

Vi har 3 fellesboder som pt er overfylt med gammelt skrot og midlertidig og langsiktig lagring etter enhver sameiers eget forgodtfinnende. Her finnes alt fra personlige møbler, annet inventar og personlig utstyr etc som nærmest er kastet inn i rommene uten noen struktur eller prioritering. Dette utgjør utover brannteknisk fare en praktisk utfordring da selv sameiets felleseide utstyr ikke får plass her. Det er således behov for en total opprydding, og derigjennom vil det heretter kreves at alt som lagres i fellesboder skal være merket med sameiers navn.

Styret har besluttet å avholde dugnad i slutten av Mai, og vil leie inn container for kast av alt som ikke har synlig merket tilhørighet/eierskap. Container vil leies inn i perioden 22-29 Mai. Vi ber derfor alle om å merke sine eiendeler lagret i fellesboder.

Styret vil deretter vurdere å etablere nye retningslinjer for Sameiets fellesboder, og innta disse i reviderte ordensregner som vil bli gjenstand for beslutning på et senere sameiemøte.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar til etterretning Styrets tilstramminger under dette punkt, og vedtar samtidig at Styrets tilstramminger skal etterleves av alle sameiere og at det er deres pliktig å påse at eventuelle leietakere også etterlever disse begrensningene og retningslinjer som til enhver tid gjelder.

8. SÆRSKILTE INFORMASJONSSAKER

A Vaktmesterdrift 2024

Det er tidligere redegjort for at vår vaktmester Jan Vidar Braathen (JVB) gikk av med pensjon i Februar 2024. Sameiet benyttet i 2022 og 2023 løpende og på fast avtale tilleggstjenester fra Oslo og Viken Eiendomsdrift AS (OVED) for å dekke den reduserte avtalen vi hadde med JVB. Denne avtalen ble sagt opp av OVED i 1 halvår 2023. Den tildelte og faste ressurspersonen fra OVED (Kim) som jobbet hos oss gikk i pappapermisjon og var tilbake tilgjengelig for nytt engasjement på slutten av 2023. Kim er opplært av JVB og det var en fordel at han kunne gå rett inn i de løpende oppgaver

som tilligger vaktmester innstruksen. JVB har også vært behjelpelig og tilgjengelig etter at han gikk over i pensjonstilværelsen og gitt input til Kim mht til prioriterte oppgaver.

Siden begynnelsen av Februar har derfor OVED en løpende oppsigelig avtale med oss om å levere 20 timer pr uke fordelt over 4 dager a 5 timer. Prisen er kr 500,- pr time ekskl. Mva.

Omfanget pt er en reduksjon i timer sammelignet med de totalt 25 timer i 2023, med 15 timer fra egen vaktmester, JVB, og da 10 timer fra OVED.

Styret vil løpende vurdere omfanget og behov, og evt justere dette deretter. Vi vil også gjennom 2024 fortsatt vurdere om det vil være andre løsninger som vil kunne være bedre for sameiet på lengre sikt.

B Fornebubanen

I forbindelse med utbygging av Fornebubanen er alle sameiere kontaktet av Fornebubanen's tekniske rådgivningsselskap med tilbud om videobefaring. Styret har også mottatt slik henvendelse angjeldende alle fellesareal, og det er avholdt videobefaring av disse.

Styret har også etablert kontakt med rette ansvarlige i Fornebubanen og meldt inn to hendelser som kan skyldes spregningsarbeidene. Den ene er er sprekkdannelse i en peismur i A-blokka, og den andre var skjeveheter i dusjdører oa i toppleilighet i B-blokka (denne er utbedret av sameier). Styret vil følge opp videre med Fornebubanen mht til den første skaden.

9. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 9 April 2024

I Styret for Frognerparken Boligsameie

Ole K Sivertsen

J. Frode Vaksvik

Bjørgun Hysing

Vedlegg nr. 3

ÅRSBERETNING FOR 2023**1. STYRET**

Siden forrige Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Navn	Medlemsfunksjon
Ole K. Sivertsen	Styreleder
Bjørgun Hysing	Styremedlem
J. Frode Vaksvik	Styremedlem
Endre Søhus	Varamedlem
Siri Jensen	Varamedlem
Tord Fongaard	Varamedlem

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er Boalliansen Forvaltning AS, og deres arbeid gjennom 2023 er utført etter fast kontrakt med Sameiet. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 984 690 576, ligger i bydel Ullern i Oslo og har adresse Fridtjof Nansens vei 24 A – D, 0369 Oslo. Sameiet består av 47 seksjoner hvorav 46 er leiligheter og 1 seksjon er garasjeanlegg med totalt 58 tildelte faste rettighetsplasser for sameiets enheter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

4. VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet hadde in 2023 en fast deltidsansatt Vaktmester ved Jan Vidar Braaten. Stillingsomfanget i 2023 utgjorde 15 timer pr uke fordelt over 2 oppmøtedager pr uke.

Sameiet hadde deler av 2023 løpende fast avtale med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS (OVED) om leveranse av vaktmestertjenester for å kompensere for det reduserte omfanget av Braatens tid og tjenesteinnhold. Disse leverte 10 timer pr uke fordelt på 2 dager.

Avtalen med OVED ble sagt opp av dem i februar 2023 med 3 mnd varsel slik at tjenestene løp ut mai 2023. Deretter kjøpte Sameiet noen adhoc tjenester fra Oslo Vaktmesterdrift AS ila sommeren og høsten.

Vår vaktmester Jan Vidar Braathen (JVB) gikk av med pensjon i Februar 2024.

Siden begynnelsen av Februar 2024 har OVED en løpende oppsigelig avtale med oss om å levere 20 timer pr uke fordelt over 4 dager a 5 timer. Prisen er kr 500,- pr time ekskl. Mva.

Styret vil løpende vurdere omfanget og behov og evt justere dette deretter. Vi vil også gjennom 2024 fortsatt vurdere om det vil være andre løsninger som vil kunne være bedre for sameiet på lengre sikt.

Renhold av trapper og fellesarealer utføres av Dan-Åke Mattson Renholdsservice.

5. KABEL-TV og Fiberinnstallasjon

Sameiet hadde i 2023 løpende avtale med Telia (Get) om leveranse av kabel-tv tjenester, med muligheter for at sameiere kunne tegne seg selv for bredbånd/internet. Kabel-tv ble dekket over sameiet og viderefakturert den enkelte sameier sammen med felleskostnader. Internett ble bestilt direkte hos Telia av den enkelte sameier og fakurert direkte den enkelte sameier. Avtalen med Telia/Get ble sagt opp og løp frem til 31.03.2023. Om den hadde fortsatt å løpe i 2024 ville denne avtalen ha kostet Sameiet kr 255.000 med siste prisoppgang. I tillegg kommer direkte fakturert sameiere for deres respektive internet bestillinger.

Leveransen under vår nye fiberavtale med GlobalConnect (tidl. HomeNet) er nå ferdigstilt med siste installasjon utført hos sameier første uke etter Påske. For de fleste ble installasjonen utført etter plan mye tidligere og har også vært aktiv med nye TV løsninger for den enkeltes valg. Noen installasjoner ble hengende etter av ulike årsaker som utilgjengigheter og diverse hindre skapt av ombygginger hos enkelte enheter. Sameiet betaler heretter over felleskostnadene kr 279,- pr enhet pr mnd, som utgjør kr 154.000 på 12 mnd basis. De enkeltes individuelle valg av TV løsning bestemmer heretter kostnadene de enkelte fakureres direkte.

Sameiet er nå moderne rustet teknisk for fremtiden, noe som gavner alle sameiere både funksjonelt og verdimessig.

6. NØKLER/SKILT

Nye nøkler til egen inngangsdør kan bestilles gjennom Styret (Email: Styret@fpbs.no) som fyller ut, signerer og sender bestillingskjema av nøkler til leverandør Certego AS. Den enkelte Sameier belastes med faktura direkte.

Nøkkel til egen leilighet passer til alle fellesarealer samt til alle dører ut fra garasjeanlegget noe som sikrer alle rømningsveier herigjennom.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av den enkelte sameier hos jernvarehandler og skal følge mal lik de andre. Det syndes endel med dette ifbm utleie og eierskifter, og Styret henstiller til alle sameiere å pålegge evt leietakere også å etterleve vår standard for disse.

7. SØPPEL

Også i 2023 har vi opplevd tidvis overfylte papp og papir containere. Dette skyldes at man ikke tilstrekkelig bretter sammen papp og papir. Styret gjentar henstillingen om å

komprimere avfall mest mulig. I tillegg skal all større pappembalasje i forbindelse med postordre og annet varekjøp bersørges bortkjørt av sameier selv.

Ifbm inn/ut-flyttinger skal større pappembalasje bortkjøres av den enkelte sameier (Smestad Avfallsmottak) og ikke belaste fellescontainere. Det understrekes at seksjonseiere som leier ut, har ansvar for å informere leietaker om våre søppelomsregler.

Det er ikke tillatt å gjensette avfall av noen art på gulvet om det ikke finnes plass i containere. Da må avfall fjernes av den enkelte.

8. BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det lovpålagt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

Sameiet har løpende serviceavtale med Hedengren Security AS om årlig ettersyn og kontroll av felles brannvarslingssystem. Det ble utført en Årskontroll i Februar 2023 og senest i Februar 2024.

9. RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret følger lovens fastsatte retningslinjer for styrearbeid i sameiet, som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar Styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

10. HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si Styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene. I 2023 ble følgende gjennomført;

- Styrets Leder og Vaktmester har hatt generelle og gjentatte befaringsrunder
- Utført Årskontroll og test av felles brannalarm anlegg
- Ved innstallasjon av felles ladeanlegg for E-bil ble det gjort en visuell kontroll av felles traforom.

- Det ble foretatt en ny eksternkontroll av alle alle traforom samt elektrisk anlegg i fellesarealer ila 2023. Det er fortstatt noen nødvendige pålegg til sameiere som ikke er meddelt og utført.
- Sikkerheten og risikoen i forbindelse med arbeider på tak er vurdert ifbm periodisk vedlikehold på tak innbefattende kontroller og rensing av avrenningssluk for overflatevann. Noen av disse ligger på utspring som ligger utsatt til mht høyde og fallrisiko. Videre er det tidvis behov for sikring av kantbeslag som løsner av kraftig vindforhold.
 - Etter utredning er det besluttet å besørge godkjente innfestingsmuligheter for benyttelse av sikkerhetssele og line. Det er innhentet tilbud på montering av forsvarlig sikringstiltak. Budsjettet for 2024 tar ikke høyde for de anslåtte kostnader for dette som beløper seg til kr 260.000. Det vil innhentes ytterligere tilbud gjennom en anbudsprosess før en eventuell løsning med finansiering legges frem for Sameiet for vurdering og flertallsbeslutning.

11. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP1362646.

Egenandel er pt kr 10 000 og vil bli belastet den seksjonseier som har hatt/forårsaket skadesak. Forsikringen er nå også utvidet til å dekke følgeskader.

Oppstår skade i boligen, må seksjonseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade meldes alltid til forretningsfører og til Styreleder.

NB! Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier må derfor selv velge å tegne egen innboforsikring.

12. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2023 gjennomført 3 overdragelse av seksjoner innen Sameiet. Vi ønsker de nye seksjonseierne velkommen til FBS.

13. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære Årsmøte i 2023 har Styret avholdt 9 styremøter. En rekke saker er behandlet og utover dette har styremedlemmene hatt utbredt kommunikasjon seg imellom gjennom e-post og ved personlig kontakt.

Styret har hatt et godt samarbeid ifbm alle saksbehandlinger og Varamedlemmer har vært invitert med og deltatt i de fleste styremøter som diskusjonspartnere og bidragsyttere. Det er behørig ført referater fra alle avholdte møter.

Styret har hatt flere prioriterte saker til håndtering ila året.

- Ifbm den påviste lekkasjeskaden i leilighet i 3 etg i B-blokken ifbm en av pipestrukturene er årsaken utbedret med nye pipebeslag og løsning for pipevifter

- Det er påvist 5 nye vannskade-saker som enten er under utbedring eller utredning
 1. Enhet i 3 etg B-blokka: vannskade i soveromstak, og på parkettgulv i stue. Årsak må videre utredes før utbedring. Kan ha sammenheng med terrasser, men foreløpig spekulasjon.
 2. Enhet i 2 etg C-blokka: vannskade i tak spisestue. Denne sak og sak 3 under synes å ha en sammenheng og er under utredning
 3. Enhet i 3 etg C-blokka: vannskade parkettgulv i spisestue. Denne sak og sak 2 over synes å ha en sammenheng og er under utredning
 4. Enhet i 3 etg C-blokka: vannskade parkettgulv i stue. Kan ha sammenheng med terrasse.
 5. Enhet i u-etg D-blokka: vannskade i tak badrom. Skaden kom fra eneheten over og årsak er utbedret av denne. Skadeutbedring dekkes av sameiets forsikring og er bestilt.

Sakene under 1-4 over gir visse sammenfallende tegn på at våre terrassekonstruksjoner har mangler mht tilstrekkelig membran som hinder for vanninntregninger. Styret vil engasjere teknisk konsulent for en mer inngående analyse av forholdene. Terrasse-gesimer og terrasse-tak har også synlige vannskader som kan ha sammenheng med slike mangler.

- El-bil lading: Det er pt 10 påmonterte brukere i drift under fellesløsningen og avtalen med Elaway. Ladeboksene som er levert av typen Easee er pt ikke omfattet av noe forbud i Norge. Elaway sin posisjon er pt slik;
 1. De ettermonterer Easee som normalt per dags dato. DSB har ikke uttalt seg om Norge. Det er heller ikke sagt noe om eksisterende ladere. Easee har nye ladere til lansering. Men disse er ikke klare enda for fellesanlegg.
 2. Våre sameiere kan fortsatt bestille Easee-ladere fra Elaway samme som er i drift hos oss i dag.
 3. Det er aktuelt med en tilleggsmontering av ekstra jordfeilvern på hver trafo (dekket av Elaway) med dette vurderes pt ikke nødvendig med det lave antallet aktive ladere vi per dags dato.
 4. Elaway avventer vurdering mht andre alternativer til Easee evt kommer med nye ladere
- Ifbm uteområdene ble de foretatt beplantning av ny hekk i Juni 2023.
- Ifbm utvendige lyktestopler er noen skjeve og det blir utført oppretting av disse enten gjennom dugnad eller bestilt av leverandør.
- Det ble utført alle planlagte og vedtatte planer om oppmaling av alle trappeoppganger og dører til fellesganger mm.
- Vedr. Matrikkelfeil ved opprinnelig utseksjonering. Arbeidene med å skaffe oversikter over alle panthavere som må avgi samtykker stoppet opp ila 2023. Styret har reaktivert arbeidene med saken og har nå fremskaffet en total oversikt

som grunnlag for neste skritt som er å innhente alle påkrevde samtykker. Mer utdypende beskrivelse av forholdet;

- Eiendommen med Gnr 37, Bnr 81, adresse Fridtjof Nansens vei 24 A-D, 0369 Oslo består av totalt 47 seksjoner, hvorav 1 seksjon er garasjeanlegg og 46 seksjoner er boenheter med separate hjemmelshavere.
- Av totalt 46 eierseksjoner er 24 eierseksjoner gjenstand for feil angivelse av seksjonsnummer på gjeldende plantegninger som foreliggende grunnlag og underlag for opprinnelig og tinglyst seksjonsbegjæring.
- Etter inngående diskusjoner og i samråd med Plan og Bygningsetaten i Oslo Kommune samt med Eiendomsdivisjonen ved Kartverket er det konkludert med at vi kan søke om «Retting ved Inkurie». Dette medfører at det kan unngås reseksjonering og derav eksponering mot dokumentavgift. Det vi skje retting gjennom endring av plantegninger og dertil anviste seksjonsnummer. Tinglysningsgebyrer vil derimot påløpe hver endring.
- Slik retting krever skriftlig samtykke fra alle berørte sameiere samt alle relevante panthaveres samtykker. Arbeidet med å tilrettelegge juridisk korrekte erklærings-formularer er ferdig, og det pågår nå klargjøring av de 24 respektive samtykke-erklæringer fra sameiere samt erklæringsformularer for samtykker fra registrerte pantehavere på hver seksjon.
- Arbeidet er tidkrevende og det er avgjørende for saksbehandlingen hos Karverket at søknaden med alle underlag er korrekte med originale signaturer fra alle parter. Logistikken hertil ventes å kunne bli krevende. Det ventes fremdrift i saken før sommeren
- En videre redegjørelse for planlagte aktiviteter gjennom 2024 gis på Årsmøtet i sammenheng med gjennomgang av Budsjett for 2024, ref også Vedlegg 5, Notat til Budsjett 2024

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2023 var totalt på kr. 2.407.188, hvorav kr 2.336.052 innbetalt av sameiere og kr 71.136 i andre inntekter med kr 56.000 fra forlik i gammel konfliktsak knyttet til brannndører C-blokka og kr 15.136 i tilbakeført skatt.

Inntekter fra innkrevde fellesutgifter ekskl. midler til vedlikeholdsfond (kr 500.537) var på kr. 1.835.515 og på linje med budsjettet.

Samlede utgifter i 2023 var på kr. 3.184.608 og kr 327.692 lavere enn budsjettet kr 3.512.300.

Størstedelen av besparelsen knyttes til mindre utlegg til vedlikehold og oppgraderinger, herunder bla utsatt oppgradering av heiser og færre renoveringer av pipetopper enn planlagt. Det ble brukt kr 940.613 mot kr 1.285.000 budsjettert samlet på vedlikehold og oppgradering, et positivt avvik på kr. 344.387.

Driftskostnader eksklusive vedlikehold og oppgraderinger utgjorde kr 1.912.968 mot budsjettert kr. 1.844.800 dvs et negativt avvik på kr 68.168 fordelt over alle Driftsposter.

Det er i 2023 medgått kr 156.017 i honorarer for juridisk bistand ifbm forlikssak knyttet til feilmonterte brannrør i C-blokka. Saken endte i 2 forlik, et med en utbetaling på kr. 56.000 inntektsført i 2023 samt en plikt på leverandør på å utbedre påviste mangler. Sameiet har rettet krav om refusjon av alle advokathonorarer knyttet til saken under gjeldende Rettshjelpforsikring. Utfallet hertil er ikke avklart og heller ikke inntektsført eller avsatt for i 2023 regnskapet. Arbeider ihht Utbedringsforliket er fortsatt ikke levert av motparten Recover AS.

Netto finansinntekter utgjorde kr. 11.846

Netto resultat for 2023 gav et underskudd på kr. 777.420 mot et budsjettert underskudd på kr. 1.175.000.

Underskuddet for 2023 foreslås i sin helhet ført mot opptjent egenkapital.

Sameiets samlede egenkapital var pr 31.12.2023 kr 1.596.192. Sameiet har ingen rentebærende langsiktig gjeld men kortsiktige gjeld samlet på kr 358.737, hovedsaklig leverandørgjeld på kr 306.866, resten skatt og feriepengar til ansatt vaktmester.

Sum disponible likvide midler pr. 31.12.2023 er kr. 1.432.049 og sum fordringer utgjør kr 522.880, hovedsaklig forskuddsbetalte kostnader med 506.518.

Styret anser på dette grunnlag at soliditet og likviditetsmessig robusthet pt er god. Styret påpeker imidlertid at det foreligger et betydelig etterslep av vedlikehold og behov for oppgraderinger av bygningsmassen som ventes å måtte belastes sameierne og reservene fremover. I Vedlegg 5 - Notat til Budsjett 2024 redegjøres mer detaljert om slike forhold, samt eget punkt 4B på Agenda for Årsmøtet 2024 dekker Styrets oppfatning og innstilling på en nødvendig økning i utfakturerte felleskostnader og innkalling til vedlikeholdsfond.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til andre forhold som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen og som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som påvirker sameiets økonomiske stilling annerledes. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT, INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede fremtidige inntekter og kostnader i et Budsjett for 2024. Tallene er vist i egen kolonne (Budsjett 2024) ved siden av Årsregnskapet for 2023.

Utfyllende kommentarer til Budsjett 2024 er dekket i et eget notat som et Vedlegg nr 5 til Innkalling til Årsmøtet 2024.

Oslo, 9 April 2024
Styret for Frognerparken Boligsameie

Ole K Sivertsen

Bjørgun Hysing

J. Frode Vaksvik



Årsregnskap 2023

Frognerparken Boligsameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

RESULTATREGNSKAP

Frognerparken Boligsameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	2 336 052	2 339 202	2 337 000	2 853 000
Innkrevde felleskostnader eks vedl.i		1 367 466	1 367 461	1 367 500	1 680 000
Innkrevd andel vedlikeholdsfond		500 537	502 851	500 500	700 000
Innkrevd andel TV		180 006	179 989	180 000	180 000
Innkrevd andel garasje plass		288 042	288 902	289 000	293 000
Andre inntekter	2	71 136	0	0	0
Annen driftsrelatert inntekt		71 136	0	0	0
Sum driftsinntekter		2 407 188	2 339 202	2 337 000	2 853 000
Lønn og personalkostnader	3	342 872	233 133	408 500	131 000
Lønn til ansatte		216 004	222 404	250 000	40 000
Feriepenger		22 032	24 238	30 000	0
Feriepenger over 60 år		4 968	5 115	3 000	0
Styrehonorar		75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		21 334	41 934	46 300	16 000
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		3 807	4 139	4 200	0
Refusjon av sykepenger		-273	-139 697	0	0
Refusjon sykepenger aga		-139 697	0	0	0
Motkonto Refusjon sykepenger aga		139 697	0	0	0
Driftskostnader	4	1 912 969	1 715 187	1 844 800	2 050 000
Elektrisitet		186 982	164 671	200 000	200 000
Leie lokale		2 170	4 000	5 000	2 000
Renovasjonsavgift		125 458	100 118	110 000	130 000
Vann- og avløpsavgift		408 700	343 041	400 000	450 000
Feieavgift		5 610	0	0	6 000
Renhold		101 875	77 250	90 000	100 000
Vaktmestertjenester		215 693	373 081	250 000	400 000
Heistelefonkostnader		0	881	2 500	1 000
Skadedyrarbeid		2 466	0	0	5 000
Containerleie		0	0	0	10 000
Verktøy og redskaper		0	0	2 000	5 000
Driftsmateriale		-500	0	1 000	1 000
Arbeidsklær og verneutstyr		0	0	50 000	0
Egenandel forsikring		0	10 000	10 000	20 000
Snøbrøyting, strøing, feiing		60 456	37 249	60 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold av utstyr		3 232	0	15 000	10 000
Honorar revisjon		9 013	13 838	0	15 000
Forretningsførerhonorar		66 688	65 729	65 800	70 000
Honorar for økonomisk rådgivning		6 589	0	6 500	5 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		156 017	46 188	50 000	30 000
Data/EDB kostnad		5 563	1 500	1 500	5 000
Internett / TV		242 173	199 217	210 000	205 000
Trykksak		3 198	0	0	3 000
SMS		34	0	0	0
Porto		1 311	0	1 000	0
Velferds kostnader		7 907	0	0	8 000
Kontingent, fradragsberettiget		5 490	5 390	5 500	6 000
Forsikring		282 395	264 133	296 000	300 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		0	1 080	5 000	2 000
Øres avrundning		29	66	0	0
Bank- og kortgebyr		4 930	3 932	4 000	5 000
Faktura gebyr		708	0	0	1 000
Annen kostnad		8 784	3 824	4 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	4	940 613	925 801	1 285 000	700 000
Reparasjon og vedlikehold bygninge		395 839	95 203	530 000	100 000
Drift/vedlikehold VVS		82 652	125 268	75 000	50 000
Drift/vedlikehold elektro		63 333	229 497	50 000	30 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		231 841	214 291	200 000	100 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		76 383	220 266	390 000	300 000
Drift/vedlikehold brannsikring		24 929	15 348	20 000	20 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		8 089	0	0	80 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		53 905	0	0	0
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		3 641	25 929	20 000	20 000
Sum driftskostnader		3 196 454	2 874 121	3 538 300	2 881 000
Driftsresultat		-789 266	-534 919	-1 201 300	-28 000

RESULTATREGNSKAP

Frognerparken Boligsameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	5	58 129	32 862	25 000	30 000
Annen renteinntekt		58 129	0	0	0
Renteinntekter bank		0	32 862	25 000	30 000
Annen finansinntekt	5	-2 785	1 625	1 500	0
Annen finansinntekt		-2 785	1 625	1 500	0
Annen finanskostnad	5	43 498	552	500	0
Annen rentekostnad		43 463	111	0	0
Gebyr og renter leverandører		35	0	0	0
Annen finanskostnad		0	441	500	0
Resultat av finansposter		11 846	33 934	26 000	30 000
Resultat før skattekostnad		-777 420	-500 985	-1 175 300	2 000
Resultat		-777 420	-500 985	-1 175 300	2 000
Årsresultat		-777 420	-500 985	-1 175 300	2 000

BALANSE

Frognerparken Boligsameie

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	16 362	32 423
Kundefordringer		16 362	32 423
Andre kortsiktige fordringer	6	506 518	261 474
Andre kortsiktige fordringer		0	38 321
Andre forskuddsbetalte kostnader		506 518	223 153
Sum fordringer		522 880	293 897
 Bankinnskudd, kontanter o.l.	 7	 1 432 049	 2 873 630
Driftskonto (9493.06.25161)		178 125	159 859
Sparekonti (9493.06.25145)		1 226 807	2 682 492
Bankinnskudd for skattetrekk (9493.06.25)		6 615	10 776
Skattetrekk DNB 1503.59.58557		20 502	20 502
Sum omløpsmidler		1 954 929	3 167 527
Sum eiendeler		1 954 929	3 167 527

BALANSE

Frognerparken Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	1 596 192	2 373 612
Annen egenkapital		-614 312	163 108
Vedlikeholdsfond		2 210 504	2 210 504
Sum opptjent egenkapital		1 596 192	2 373 612
Sum egenkapital		1 596 192	2 373 612
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	306 866	331 461
Leverandørgjeld		306 866	331 461
Skyldig offentlige avgifter		16 266	36 814
Forskuddstrekk		6 600	30 736
Skyldig arbeidsgiveravgift		5 640	1 939
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		4 026	4 138
Annen kortsiktig gjeld	9	35 605	425 640
Gjeld til ansatte og eiere		0	3 566
Skyldige feriepenger		28 105	28 905
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		7 500	3 169
Avsetning for reparasjon og vedlikehold		0	80 000
Avsetning for drift/vedlikehold elektro		0	210 000
Avsetning for drift/vedlikehold utvendig		0	100 000
Sum kortsiktig gjeld		358 738	793 915
Sum gjeld		358 738	793 915
Sum egenkapital og gjeld		1 954 929	3 167 527

Oslo,
Styret i Frognerparken Boligsameie

Ole-Kristian Sivertsen
styreleder

Jon Frode Vaksvik
styremedlem

Bjørgun Hysing
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder inntektsføring av innbetalinger fra offentlige myndigheter og andre aktører .

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023.

Honorar til revisor utgjør kr 9 013.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 940 613,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 55 344, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 43 498.

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader

Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 432 049,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	178 125	159 859
Sparekonti Handelsbanken	1 226 807	2 682 492
Bankinnskudd for skattetrekk	6 615	10 776
Skattetrekk DNB	20 502	20 502
	1 432 049	2 873 630

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 1 596 192,- disponert for årets resultat 2023.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	2 373 612	2 874 597
Fra årets resultat	-777 420	-500 985
Egenkapital hittil år	1 596 192	2 373 612

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLERØ

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 596 192 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	16 362	70 744
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	506 518	223 153
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 432 049	2 873 630
Sum omløpsmidler	1 954 929	3 167 527
Leverandørgjeld	-306 866	-331 461
Skattetrekk og andre trekk	-6 600	-30 736
Skyldige offentlige avgifter	-9 666	-6 078
Annen kortsiktig gjeld	-35 605	-425 640
Disponible midler	1 596 192	2 373 612

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023

Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frognerparken Boligsameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frognerparken Boligsameiet

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameie i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frode Ludvigsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-07 21:51:48 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Vedlegg nr 5

BUDSJETT FOR 2024**NOTAT: FORKLARING TIL VESENTLIGE BUDSJETTPOSTER****Note 1 - Inntekter gjennom felleskostnader (kto 3600-3603)**

Det refereres til eget punkt 4B på Agenda for Årsmøtet 2024 - Behov for økning i utfakturerings til dekning av Felleskostnader og Vedlikeholdsfond.

Sameiet justerte sist gang opp fakturerte felleskostnader og vedlikeholdstillegg i 2020 for å komme mer ajour med foregående års generelle prisutvikling. Etter dette har inflasjonen i Norge vært på samlet 16,1 %. Innkludert markedets inflasjonsforventninger for 2024 på 3% utgjør dette totalt 19% inflasjonsjustert etterslep mht justeringer i våre utfakturerte felleskostnader.

Inflasjon i Norge

2020	1,3%
2021	3,5%
2022	5,8%
2023	5,5%
2024	3,0% (forventet)

Likviditeten i Sameiets økonomi har vært således de senere år at vi har kunnet dekke generelle kostnadsøkninger samt utførte vedlikehold- og utbedringsprosjekter ut ifra oppsparte midler og vedlikeholdsfond.

Det vises til videre redegjørelse nedenfor mht budsjetterte løpende driftskostnader samt budsjettert vedlikehold og oppgraderinger.

For å balansere årets budsjett vil det være behov for å øke utfakturerte beløp for inndekning av felleskostnader og innkalling til Vedlikeholdsfond med totalt 22% på 12 mnd beregnet basis sammelignet med 2023 fastisk nivå.

Det fremlagte Budsjett inkluderer denne økningen og Styret innstiller på at denne økningen fordeles på årets gjenværende måneder Mai-Desember, og således vil den månedlige økning i fakturabeløp fra og med Mai bli på 33%.

Økningen dekker som angitt ovenfor etterslep for inflasjon de seneste 5 år på løpende driftskostnader, samt at det er forutsatt en økning i innkalling til Vedlikeholdsfond med kr 200.000, fra kr. 500.000 i 2023 til kr 700.000 i 2024.

Note 2 – Andre driftskostnader eksklusiv vedlikehold og oppgraderinger

Samlede løpende driftskostnader ekskludert Vedlikehold og Oppgradering er budsjettert til kr. 2.050.000 som er en netto økning på kr 137.032 tilsvarende 7% ifht faktisk 2023.

Mens noen kostadsposter er planlagt redusert, herunder samlede utgifter til vaktmestertjenester, er de større kostnadsøkningene forutsatt knyttet til følgende hovedposter;

Økte utgifter til strøm	+ 7%
Økte offentlige avgifter, renovasjon	+ 4%
Økte offentlige avgifter, vann og avløp	+ 10%
Økning i forsikringspremier	+ 6%

Note 4 – Vedlikehold og Oppgraderinger

Det er budsjettet med å bruke samlet kr. 700.000 i 2024 på vedlikehold og oppgraderinger. Dette er en reduksjon fra kr. 940.613 faktisk brukt i 2023, men er kr. 200.000 mer enn hva som var faktisk fakturert beløp hertil for Vedlikeholdsfond i 2023 (kr. 500.000)

I 2023 ble ikke alle planlagte aktiviteter gjennomført, faktiske utlegg var kr. 344.387 mindre en budsjettet for 2023. Noen av disse planlagte prosjekter er videreført med plan for gjennomføring i løpet av 2024, såsom heisoppgraderinger. Kapasitet hos styrets medlemmer var delvis årsak til noen utsettelse, men noen saker har med fordel heller vært utredet ytterligere og gitt et enda bedre beslutningsgrunnlag for senere gjennomføring og vurdering om hvordan finansiering skal kunne gjøres.

Det er et betydelig overheng av vesentlige forhold som fortsatt krever innsats og fokus også i 2024 og videre fremover i kommende år.

De viktigste planlagte vedlikeholdsposter inntatt i budsjett for 2024 er;

kto 6600 -	Reparasjon og vedlikehold bygninger	100.000
	Vedlikehold av pipetopper og oppgradering av tilhørende peisvifter Tiltaket er har pågått siden 2021, med en planlagt årlig takt med 1-2 pipetopper Tiltaket er for å utbedre dårlige beslag på pipetopper som utgjør en Lekkasjefare samt samtidig forbedre peisvifte løsningen. Noen sameierer har fjernet peisen, men det er ikke gjennomført påkrevde tiltak på pipetopper for å forhindre fuktighet i pipeløp og derav mugg og soppdannelser pga utelatt/stengt trekk i pipeløp.	
kto 6601	Vedlikehold VVS	50.000
	Det planlegges for 1 stk prokativ rørspyling av utsatte avløpsrør med føring i tak innen garasjen. Disse har en beskaffenhet som har forårsaket fortettelse og oppkom i leilighet i U-etg. Må gjøres årlig.	
kto 6602-	Elektriske anlegg	30.000
	Det er behov for å oppføre ny og felles strømtilførsel til takområder for å klargjøre for og tilknytte nye vifteløsninger	
kto 6603-	Utvendige anlegg	100.000
	Det er avsatt for mindre oppgraderinger, herunder innkludert stenlegging av området mellom gangvei og husvegg ved utgang bakside C-blokka. .	
kto 6604-	Heis	300.000
	Løpende driftskostnader for heisene har gått ned siden oppgraderingene i A og ventes således også som følge av oppgraderingen utført i D-heisen. Budsjettet tar høyde for å oppgradere en heis til ila 2024.	
kto 6605	Brannsikring	20.000
	Dekker årlig service og ettersynsavtale	

kto 6607 Ventilasjonsanlegg 80.000

Det planlegges for å gjennomføre en rens av ventilasjonsanlegget ila 2024. Det er gjort stikkprøver med kamerakontroll som påviser behov for rensing, og det er medgått mer enn anbefalt tid siden anlegget sist ble rensset.

kto 6611 Garasjeanlegg 20.000

Det må gjennomføres periodisk utskifting av løftefjærer på kjøreport

Styret har løpende vurderinger av andre og mer omfattende vedlikehold og oppgraderingsbehov. Noen av disse er mer prekære enn andre. Herunder feks fallsikring av tak og fuktskader på garasjevegger. Nedenfor er en foreløpig liste over definerte behov som Styret pt sonderer mht løsninger og kostnadsoverslag. Tallene hertil er å anse som grove anslag og prioteringene er utelukkende retningsgivende.

Større oppgraderinger;		Prioritet (1-5)	
Fuktskader i Garasjevegger		1	50 000
Sikring av tak og utspring		1	260 000
Tilstandsrapport Garasjedekket			70 000
Garasjebelegg			1 300 000
Utvendige vinduer - vedlikehold og maling (utskifting?)		2	??
Utvendige terrassegesimser - vedlikehold og maling		2	250 000
Led-belysning i garasje og fellesarealer		2	200 000
Heis oppgradering B og C (D + 1 innkl i budsjett)		2	150 000
Oppgradrng/fornyng av Brannvarslingssystem		3	100 000
Annet ;			
Automatiske døråpnere fra Garasje og inngangsdører		3	150 000
Nytt belegg i trappeoppganger		4	2 500 000
			5 030 000

Styret vil jobbe videre med å etablere mer robuste planer for løsninger og kostnadsoverslag som kan inngå i en overordnet plan og strategi som også vil innbefatte tidslinjer og finansieringsforslag.

Styret planlegger å kalle inn til et ekstraordinært sameiemøte i 2 halvår 2024 der agenda i hovedsak vil være å presentere utkast til ulike planer, diskutere prioritering med sameierne, samt beslutte en tidlinje og finansieringsløsning for gjennomføring og utførelse av planen.

Det er verdt å merke at linjen for utvendig vedlikehold av vinduer ikke har innsatt noe kostnadsoverslag, og vil komme i tillegg til de kr 5 mill som listen pt samlet utgjør som et overslag.

Styret understreker med dette behovet for fremover å øke de årlige innkallinger til Vedlikeholdsfond. Styret varsler også med dette at det må påregnes at det vil kunne bli behov for engangsinnkallinger i særskilte tilfeller av tiltak som må gjennomføres. Disse vil isåfall være av karakter og omfang som ventelig vil avkreve beslutninger gjennom flertallsvedtak av Sameiet for hvert tilfelle.

Budsjettet likviditet ved slutten av 2024 basert på foreslått økning i fakturerte felleskostnader og vedlikeholdsfond er forutsatt å ende på samme nivå som ved inngangen til året, på ca kr. 1,4 mill. Det er en oppside representert ved et eventuelt forsikringsoppgjør under rettshelpforsikringen for utlegg av honorarer til juridisk bistand

Oslo, 9 April 2024
Styret for Frognerparken Boligsameiet



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.



**FULLMAKTSBLANKETT
FOR
ÅRSMØTET 2024
I
FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE**

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på Årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og faste leietakere.

En seksjonseier kan ta med en rådgiver på Årsmøtet. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom Årsmøtet tillater det på angjeldende sak på agenda.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. **Dersom De benytter Dem av denne retten, må nedenstående fullmakt fylles ut.**

-----**FULLMAKT**-----

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet i Frognerparken Boligsameie mandag 22 april 2024.

Dato:

Seksjonsnr:

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

Frognerparken Boligsameie

PROTOKOLL
FRA
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I
FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Møtedato: Mandag 22 april 2024

Møtetidspunkt: kl. 18:00 - 21:00

Møtested: Diakonveien Omsorg+, Diakonveien 2, Oslo

1. KONSTITUERING

A Valg av møteleder

Vedtak:

Ole K. Sivertsen ble valgt til møteleder

B Opptak av navnefortegnelse og avgitte fullmakter
Navnelisten ble lest opp

Det var 23 seksjoner med fremmøtte representanter og 8 tildelte fullmakter, tilsammen 31 av 46 totalt representerte stemmer for hele møtet.

Vedtak:

Navneliste og tildelte fullmakter ble godkjent

C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen

Vedtak:

Bjørgun Hysing ble valgt til referent. Arne Nilsson ble valgt til å co-signere protokollen.

D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent

Fellesboder i A, B og C:

Alt som ikke er merket, vil bli kastet under dugnaden 22-29. mai 2024. Styret lager et felles oppdatert regelverk for bruk av fellesboder. Dette kommuniseres til alle sameiere og på hjemmesidene.

Vedtak:

Årsmøtet tar til etterretning Styrets tilstramminger under dette punkt, og vedtar samtidig at Styrets tilstramminger skal etterleves av alle sameiere og at det er deres plikt å påse at eventuelle leietakere også etterlever disse begrensningene og retningslinjer som til enhver tid gjelder.

8. SÆRSKILTE INFORMASJONSSAKER

Styreformannen orienterte om følgende saker som også er omtalt i Styrets beretning

A Vaktmesterdrift 2024.

Sameiere er oppmuntret til å komme med forslag om det skulle være kjennskap til vaktmester som er «ledig på markedet». Vaktmesterinstruks legges på fellessidene.

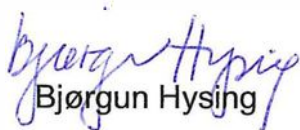
B Fornebubanen

Det er synlig skade etter sprengning i desember 2023. Dette er notifisert til Fornebubanen. Sameiet (både leiligheter og fellesanlegg) er grundig dokumentert sammen med Fornebubanen.

Styret henstiller til sameierne å følge med og dokumentere eventuelle sprekker som skulle oppstå i tiden fremover.

Møtet ble avsluttet kl. 21.00

Oslo, 22 april 2024


Bjørgun Hysing


Arne Nilsson

Frognerparken Boligsameie

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Møtedato: Mandag 27 mars 2023,
Møtetidspunkt: kl. 18:00 - 21:00
Møtested: Skøyen Kirke, Skøyenveien 43, Oslo

1. KONSTITUERING

A Valg av møteleder

Vedtak:

Ole K. Sivertsen ble valgt til møteleder

B Opptak av navnefortegnelse og avgitte fullmakter

Navnelisten ble lest opp

Det var 21 seksjoner av 46 totalt representert ved fremmøte og det var 4 tildelte fullmakter for hele møtet.

Vedtak:

Navneliste og tildelte fullmakter ble godkjent

C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen

Vedtak:

Björgun Hysing ble valgt til referent. Kirsten Varslot ble valgt til å co-signere protokollen.

D Godkjenning av innkallingen og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

A Årsberetning for 2022

Styreformannen gjennomgikk Styrets årsberetning.

Under dette punktet understreket Styreleder at alle sameiere må sikre at alle søppel og papir/papp legges i respektive søppelkasser. Store pappkasser og lignende må leveres til gjenbruksstasjon av den enkelte.

Styreleder redegjorde også for økt HMS fokus og at det vil bli installert økt sikring for arbeid som utføres på tak.

Det ble bedt om at hagegruppens deltagere ble listet. Disse er:

*Siri Jensen
Bente Lersbryggen
Tore Viken
Ahlert Hysing*

Styreleder oppfordret sameiere til å bidra til å rydde fellesarealer dersom vaktmester eller vaktmestertjenester ikke kommer den dagen det snør og fremkommeligheten må sikres. I den sammenheng ble det uttrykt ros til Wittusen i 24A som bidrar betydelig både med måking av snø og til løvsankning i sameiet. Innsats på fellesområdene er imidlertid basert på frivillig innsats.

Vedtak:

Årsberetningen ble godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP 2022

- A Årsregnskapet for 2022
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning – ettersendes

Regnskapet ble gjennomgått av forretningsfører.

Signert revisjonsberetning ble lest opp. Oversendt materiale er signert elektronisk og utgjør dermed det endelige årsregnskapet.

Vedtak:

Årsregnskap 2022 ble godkjent

4. BUDSJETT 2023

A Orientering om Budsjett for 2023

Det er ikke budsjettet med økte inntekter knyttet til dekning av felleskostnader. Ved evt behov for ytterligere midler for å dekke økte kostnader, vil det bli avholdt et eget sameiermøte for orientering før en evt økning finner sted. Det er dog Styrets løpende ansvar å vurdere og beslutte en eventuell endring i innkalte midler fra sameierne.

Vedtak;

Orienteringen ble tatt til etterretning.

5. GODTGJØRELSER

A Honorar til Styret (forslag: samme som foregående år kr 75.000)

Vedtak:

Foreslått godtgjørelse til Styret ble godkjent.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A Valg av valgkomite:

Styrets forslag til valgkomite:

Bent Helge Lersbryggen	24 A	Valgt for 2 år
Marit Bjartveit	24 B	Valgt for 1 år
Halvor Sandbu	24 D	Valgt for 2 år

Vedtak:

De foreslåtte Varamedlemmene ble valgt – med presisering om at et medlem kun velges for ett år av gangen. (Marit Bjartveit for 2023)

B Valg av styremedlemmer

Tre styremedlemmer er på gjenvalg og den gjeldende Valgkomite foreslår med enstemmig innstilling følgende Styremedlemmer:

Styremedlem 1	Ole K. Sivertsen	24 C	for 2 år
Styremedlem 2	Jon Frode Vaksvik	24 A	for 1 år
Styremedlem 3	Bjørgun Hysing	24 C	for 2 år

Som styrets leder foreslås Ole K. Sivertsen 24 C

Vedtak:

De foreslåtte Styremedlemmene velges med presisering om at et styremedlem velges for 1 år. (Jon Frode Vaksvik)

Til styrets leder velges Ole K. Sivertsen

Tre varamedlemmer er på gjenvalg og den gjeldende Valgkomite foreslår med enstemmig innstilling følgende Varamedlemmer for 1 nytt år:

Varamedlem 1	Siri Jensen	24 A
Varamedlem 2	Tord Fongaard	24 B
Varamedlem 3	Endre Søhus	24 B

Vedtak:

De foreslåtte Varamedlemmene velges..

7. ANDRE SAKER TIL BEHANDLING OG INFORMASJON

A Byggesaker

Sak 1:

24 B. Etasje 5 (seksjon 27): Ønsker tillatelse til å søke Plan- og bygningsetaten om oppføring av vinterhage på terrasse slik tilsvarende leilighet i oppgang C har fått godkjent.

Vedtak:

Forslaget godkjennes med følgende presiseringer:

Saken godkjennes med forbehold om at søknaden med tilhørende tegninger legges frem slik at berørte naboer innenfor sameiet får uttale seg i forkant samt at styrets godkjennelse innhentes i forkant av at søknad innsendes. Det presiseres at evt arbeid med membran i forbindelse med oppføringen er sameiers ansvar.

En eventuell oppføring av tilsvarende glassveranda i 24A trenger ikke behandles på et nytt sameiermøte så lenge ovennevnte fremgangsmåte i søknadsprosess følges.

Forretningsfører fra Boalliansen forsikret sameiet om at denne endringen faller utenfor Sameierloven som behandler evt «betydelige karakterendringer i sameiet».

Sak 2

24 B etasje 5 (seksjon 27): Ønsker tillatelse til å søke Plan og bygningsetaten om utskiftning av tre vinduer i leilighetens inngangsparti til samme utforming som øvrige standardvinduer i boligen og i sameiet for øvrig.

Vedtak:

Forslaget ble godkjent med følgende presisering:

Det er seksjonseiers ansvar å skifte vinduer til samme utforming og materialvalg som dagens.

Det ble videre foreslått at Styret utarbeider plan for utskiftning av vinduer/energisparing generelt for sameiet.

B Endring av Vedtekter

Vedtektenes punkt 3 Vedlikehold, underpunkt 3.2 Fellesarealer

Vedtak:

Vedtektene endres slik styret foreslår og lyder nå: (endring i bold).

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, ventilasjonsanlegg og **ventilasjonsvifter montert i kjeller/garasje eller på tak, samt peisvifter montert på pipetopper** påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar inkluder boder og garasjeplass. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte sameier.

Tilhørende instruks vil bli oppdatert.

C Oppgradering av heiser

Styreformannen redegjorde for arbeid med oppgradering av heiser.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å bestille tilsvarende oppgraderingsløsning som redegjort for i innkallingen til Årsmøtet til heisene i B, C og D blokkene inntil en samlet kostnadsramme på kr 270.000 inkl mva.

D Oppgradering av felles trappeoppganger

Styreformannen redegjorde for arbeid med oppgradering av trappeoppganger

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å fortsette oppussing gjennom malerarbeider og utskifting av taklamper i fellesarealer i A, B og C blokkene med en samlet budsjettramme på kr 330.000

E Elektrisk anlegg

Styreformannen redegjorde for behovet for å sikre sameiets elektriske anlegg.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar at det skal innhentes en samlet gjennomgang av autorisert installatør med avviksrapport og berørte seksjoner gis pålegg om umiddelbare utbedringer av påviste feil og mangler.

F Utskiftning av vindu i fellesarealer

Saken utgår da vindu ikke er i fellesarealet.

8. INFORMASJON

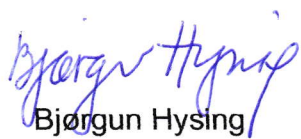
Styreformannen orienterte om følgende saker som også er omtalt i Styrets Årsberetning

- Vaktmesterdrift
- Bygningsmessige vurderinger og vannskader
- Hageplan og utenomhus områder (Orientert av Siri Nilsen)
- Felles ladeanlegg for EL bil
- Døråpnere (Styret vil undersøke pris og muligheter)
- Sommerfest 2023
 - Det ble understreket fra en sameier at en sommerfest er ønskelig å gjennomføre
 - Styret vil komme tilbake til forslag til dato og insisterer på at sameiere tar kontakt for å bidra til arbeidet da dette ikke er styrets ansvar å gjennomføre

Under dette punktet ble det også etterspurt ytterligere informasjon om fremdrift og løsning vedr. feil/inkurie som oppsto ved opprinnelig seksjonering av 22 leiligheter i sameiet. Styret vil sende ut/legge dette på sameiets intranettside når det er klart.

Møtet ble avsluttet kl. 21.00

Oslo, 27 mars 2023


Bjørgun Hysing


Kirsten Varslet

V260791

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan Nansen/Frøen med endret trase av felles avkjørsel.

V260791 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.07.1991

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [198950066](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2397

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



V310186

Mindre vesentlig endring av gang/sykkelvei 9114. Forskyvning av del av veitraseen og breddeutvidelse. Se beb.plan 79/88 avgrensning mot vest.

V310186 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.01.1986

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [198604778](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2397

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



VEDTEKTER FOR FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte
den.14.3.2017
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Vedtektene trer i stedet for vedtekter vedtatt på sameiermøtet den 24.2.1990, senere endret 24.4.1991, senest endret og vedtatt på sameiermøtet den 21.4.1999.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1** Sameiets navn er Frognerparken boligsameie, og har gårdsnummer 37 og bruksnummer 81 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23. desember 1985.

Sameiet består av 46 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23. desember 1985.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndighetene og andre. Formålet er å forvalte og administrere eiendom med fellesanlegg av enhver art.

- 1.2** Det er enhver sameiers plikt ved utleie av egen eierseksjon å gjøre leietaker/beboere kjent med sameiets vedtekter, ordensregler, regler for parkering/garasje/boder samt instruksjoner for elektriske anlegg, ventilasjon og brann.

Dersom leietaker/beboere ikke behersker det norske språket er det utleiers plikt å få oversatt ovennevnte til leietaker/beboernes morsmål.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og ved leieforhold underrettes før innflytting. Salg eller utleie som vil kunne innebære vesentlige endringer av sameiets karakter som rent boligområde kan ikke gjennomføres uten tilslutning fra samtlige sameiere.

2.3 Utleie/leie av garasjeplass

Det er bare lov å leie ut egen garasjeplass internt i boligsameiet. Dersom mer enn én plass ønskes leid ut, må dette godkjennes av styret.

Dersom noen i sameiet ønsker å leie mer enn én ekstra garasjeplass må også dette godkjennes av styret.

2.4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.4.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2.4.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.4.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.5 Registrering av sameiere/leietagere

Sameiets styre og forretningsfører skal til enhver tid ha full oversikt over beboerne i sameiet og over hvilke garasjeplasser som disponeres av hvem. Det er den enkelte sameier som har ansvar for skriftlig innsending av disse opplysningene. De samme opplysningene skal sendes inn ved salg og ved utleie.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av den bruksenheten som disponeres. Vedlikehold av bruksenheten gjelder normalt:

- a. Alt inventar, alle innvendige apparater, flater (gulv, vegger, tak), sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, dører og vinduer samt inngangsdør

- b. Terrasse/balkong: gulv, gulvbelegg, tak, vegger, rekkverk og dører, utvendig og innvendig
- c. Teknisk anlegg: vann fra stoppekran i leilighet, avløp t.o.m. sluk eller overgang i betong. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- d. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger t.o.m. bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- e. Boder og garasjeplass(er)

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar inkludert boder og garasjeplass. Utsifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte sameier.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Ved større, felles, nødvendige vedlikeholdsarbeider kan styret legge fram forslag på sameiermøte om ekstra innbetaling utover den månedlige innbetalingen.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 virkedager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 virkedager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene og som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Behandle styrets forslag til budsjett gjeldende fra 01.07 i inneværende år til 01.07 kommende år inkludert fastsettelse av fellesutgiftene.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

6.5 Salg eller bortfesting

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.6 Møteleders ansvar og protokoll

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av formann og 2 styremedlemmer, alle med varamedlemmer. Ved valg av styremedlemmer og formann skal det tilstrebes at flest mulig leilighetsblokker blir representerte. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Varamedlemmer tjenestegjør 1 år av gangen.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Alle medlemmene i styret skal være forsikret etter gjeldende regler.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7.4 Valgkomité

Valgkomitéen skal bestå av 3 medlemmer. Den velges på årsmøtet i sameiet. Funksjonstiden er 2 år og gjelder fra årsmøtet. Første gang velges alle tre medlemmene, men et av dem bare for ett år.

Valgkomitéen skal legge frem innstilling på kandidater til styret med varamedlemmer og kandidater til valgkomitéen. Alle kandidatene skal være forespurt og ha sagt seg villig til å stille. Valgkomitéens innstilling skal følge sakspapirene til innkalling til årsmøtet.

Valgkomitéen skal etterstrebe balanse mellom husene, kjønn og nødvendig kompetanse. I tillegg bør det sikres en viss kontinuitet i styrets sammensetning.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

10.1 Skade rammer kun egen seksjon

Dersom en skade rammer egen seksjon (innenfor grensene for bruksenheten) har seksjonseier ansvaret for kostnadene knyttet til vedlikehold av sin vedlikeholdssfare. Seksjonseiers vedlikeholdssfare er definert av grensene for bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 20. Dette omfatter blant annet alt utstyr og innvendige rør, ledninger og flater i leiligheten.

Kostnader som knytter seg til den enkelte bruksenhet er en særkostnad som skal dekkes av seksjonseier, jf. eierseksjonsloven § 23.

10.2 Skade rammer egen seksjon og/eller fellesarealer

Synspunktet her er at når skaden også rammer fellesareal som må utbedres, er det snakk om et felles problem.

Sameier må ha opptrådt uaktsomt for at sameiet skal kunne kreve egenandelen erstattet av seksjonseier. Seksjonseier har vedlikeholdsplikten for sin seksjon, jf.

eierseksjonsloven § 20. Dersom en seksjonseier har misligholdt sin vedlikeholdsplikt, vil han eller hun som regel også kunne anses for å ha opptrådt uaktsomt dersom fellesarealer skades.

Men dersom det er vanskelig å dokumentere uaktsomhet, bør sameiet betale egenandelen slik at man unngår å bruke store ressurser på denne uenigheten.

Bestemmelsene i 10.1 og 10.2 gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

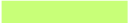
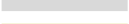
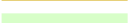
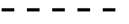
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

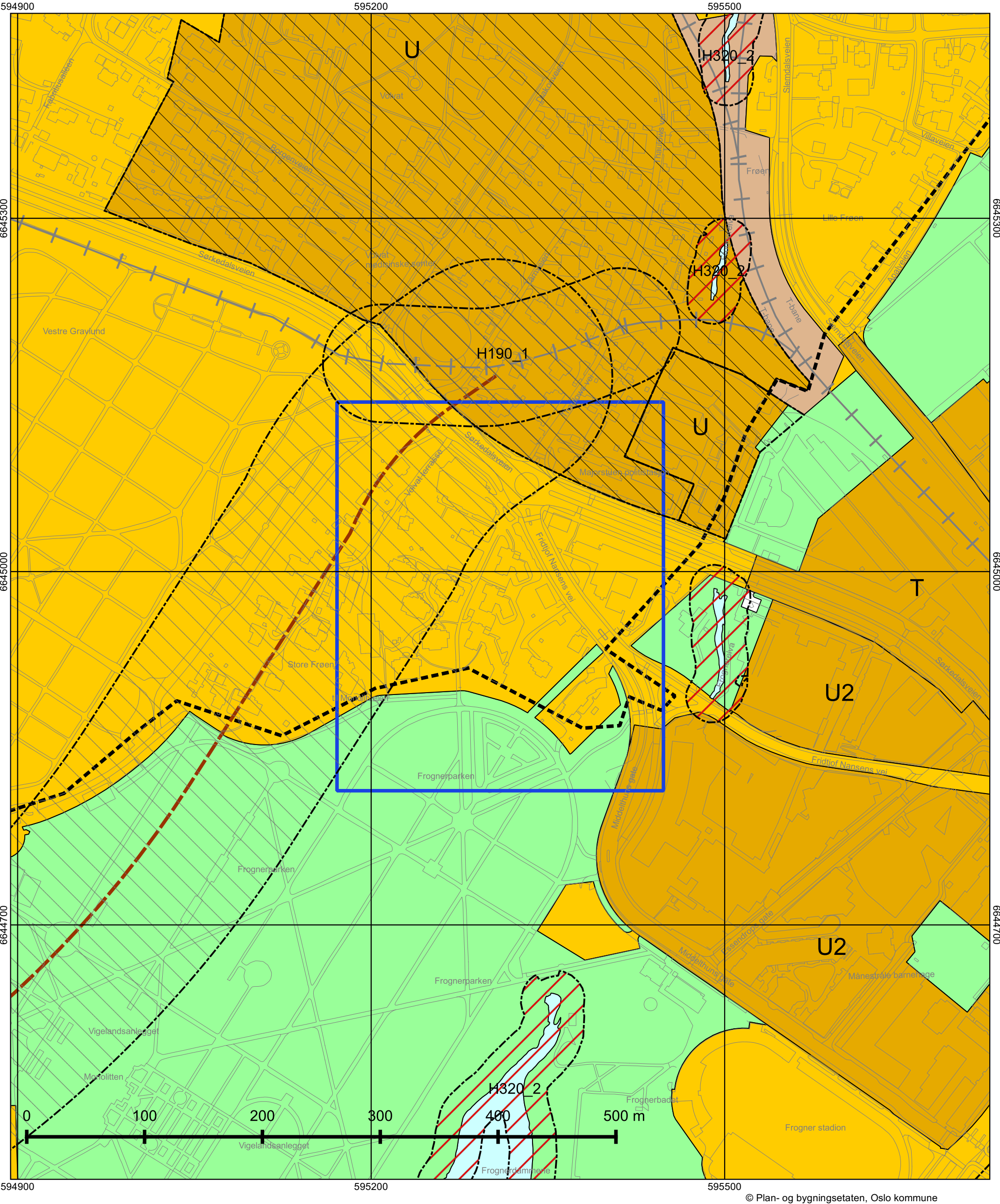
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

- Se også:
- Ordensreglene for Frognerparken boligsameie
 - Ordensregler for garasje/parkering
 - Instruksjon for ventilasjon
 - Instruksjon for elektriske anlegg

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Feltinndeling
	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygningens avgrensing i beb. plan
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	614 - Grav- og urnelund		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbRestriksjonOmråde		
	RbRestriksjonGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

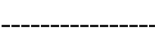
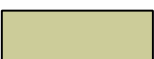
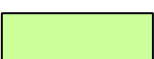
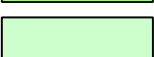
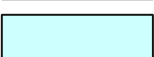
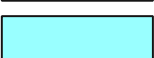
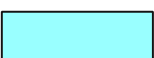
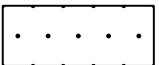
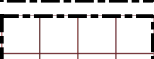
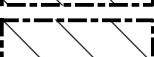
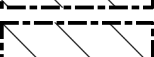
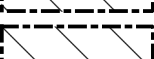
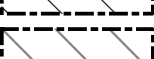
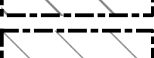
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 18.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138645/86505897
Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

7988

Bebyggelsesplan for gnr.37 bnr.11, 90, 99 og 104, del av felt B1 Nansen - Frøen.

7988 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [198807331](#)

Vedtaksdato: 01.03.1988

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Endr.reg.best.i sak 157/84 gjelder par 4 for 37/91

Knytning(er) mot andre planer: S-2397

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Kartverket

FJORD & PARTNERS
HENRIK IBSENS GATE 100
0255 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eirik Kjølstad Sandberg 199250013
Vår referanse: 3681658/25781604
Bestilling: C3 2025-02-19 (5) 54

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
79845	105	23.12.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	37	81	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Tinglysingsstempel

1985 79845

DEC-5 075845

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BESKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 37	Bnr. 81	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn NORSK TALENTREPRISE AS		Fødselsdato (dag, mnd., år)	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

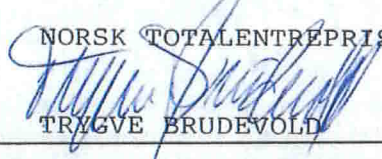
Snr.			Formål			Brøk med nevner =		
1			2			3		
1	SE EGEN FORDELINGSLISTE		21					
2		22						
3		23						
4		24						
5		24						
6		26						
7		27						
8		28						
9		29						
10		30						
11		31						
12		32						
13		33						
14		34						
15		35						
16		36						
17		37						
18		38						
19		39						
20		40						
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		7703/7703			

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje-seksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser
ovenfor Sameiet gis en pantsikkerhet i hver
seksjon 2-47 med kr. 25.000,-. Styret i Sameiet
plikter å vike prioritet for panteretten inntil
90% av den enkelte seksjons verditakst.

Bygningene har ikke loft.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
12 nov. 1985	NORSK TALENTPREPRISE AS  TRYGVE BRUDEVOLD
Sted	
Stabekk	

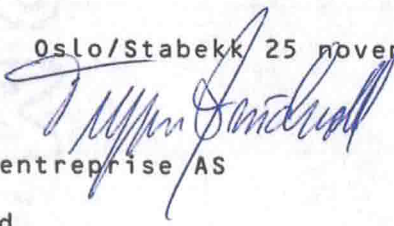
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Trygve Brudevold eiendomsavd.	Grevegården 24 1320 Stabekk	12 04 00

ERKLÆRING

Norsk Totalentreprise AS erklærer herved som hjemmelsinnehaver til Gnr. 37, Bnr. 81 i Oslo, at oppdelingsbegjæring av 5 juni 1985, dagboksført 12 august 1985, dagboksføringsnr.048030 kan slettes.

Oslo/Stabekk 25 november 1985.

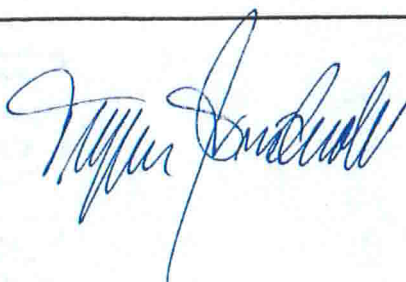

For Norsk Totalentreprise AS

Trygve Brudevold

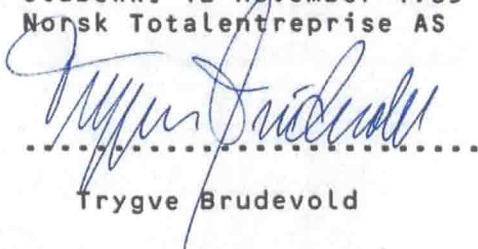
Vedlegg 1 bekreftet firmaattest.

FORDELINGSLISTE.
GNR.37 BNR.81

SEKSJON	BYGNING	BRUK	ETASJE	EIERBRØK nevner 7760
1	A+B	Garasje	U	1525
2	A	Bolig	1	146
3	A	Bolig	1	123
4	A	Bolig	1	125
5	A	Bolig	2	146
6	A	Bolig	2	123
7	A	Bolig	2	125
8	A	Bolig	3	146
9	A	Bolig	3	123
10	A	Bolig	3	125
11	A	Bolig	4	146
12	A	Bolig	4	123
13	A	Bolig	4	125
14	A	Bolig	5	200
15	B	Bolig	1	146
16	B	Bolig	1	123
17	B	Bolig	1	125
18	B	Bolig	2	146
19	B	Bolig	2	123
20	B	Bolig	2	125
21	B	Bolig	3	146
22	B	Bolig	3	123
23	B	Bolig	3	125
24	B	Bolig	4	146
25	B	Bolig	4	123
26	B	Bolig	4	125
27	B	Bolig	5	200



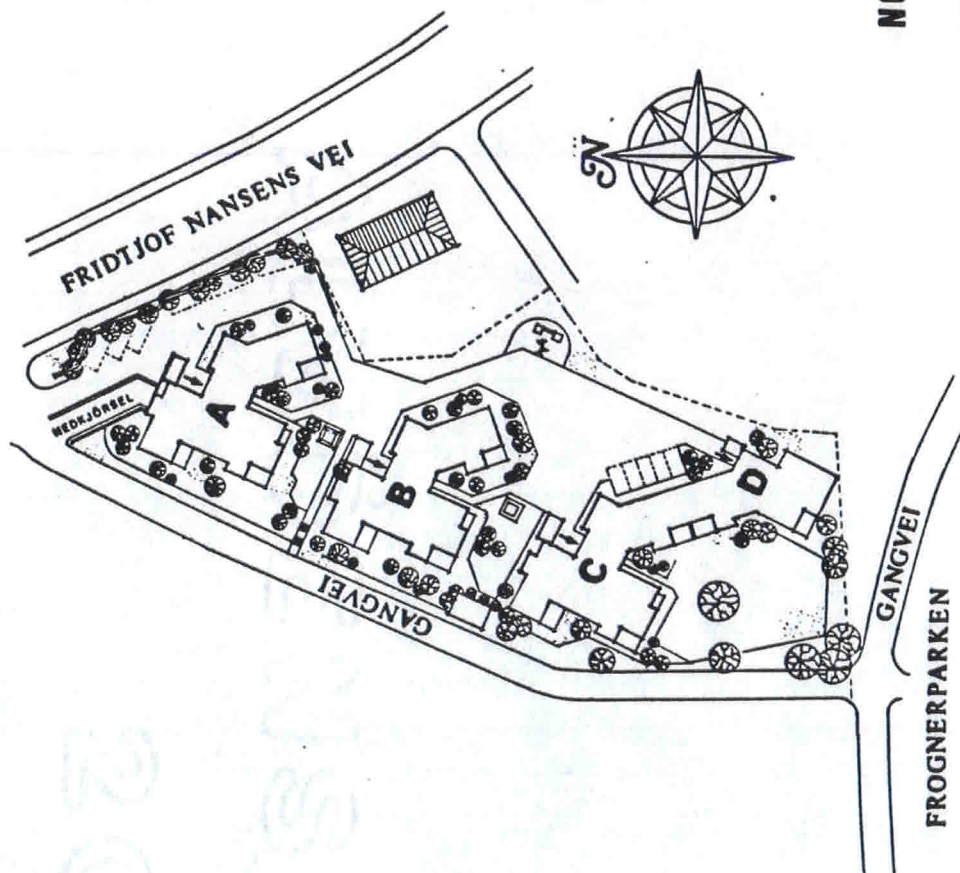
SEKSJON	BYGNING	BRUK	ETASJE	EIERBRØK nevner 7760
28	C	bolig	1	112
29	C	bolig	1	123
30	C	bolig	1	105
31	C	bolig	2	146
32	C	bolig	2	123
33	C	bolig	2	125
34	C	bolig	3	146
35	C	bolig	3	123
36	C	bolig	3	125
37	C	bolig	4	146
38	C	bolig	4	123
39	C	bolig	4	125
40	C	bolig	5	200
41	D	bolig	1	135
42	D	bolig	1	104
43	D	bolig	2	135
44	D	bolig	2	104
45	D	bolig	3	135
46	D	bolig	3	104
47	D	bolig	4	144
				7660/7660

Stabekk, 12 november 1985
Norsk Totalentreprise AS
Trygve Brudevold

SIDE 4

SITUASJONSKART

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

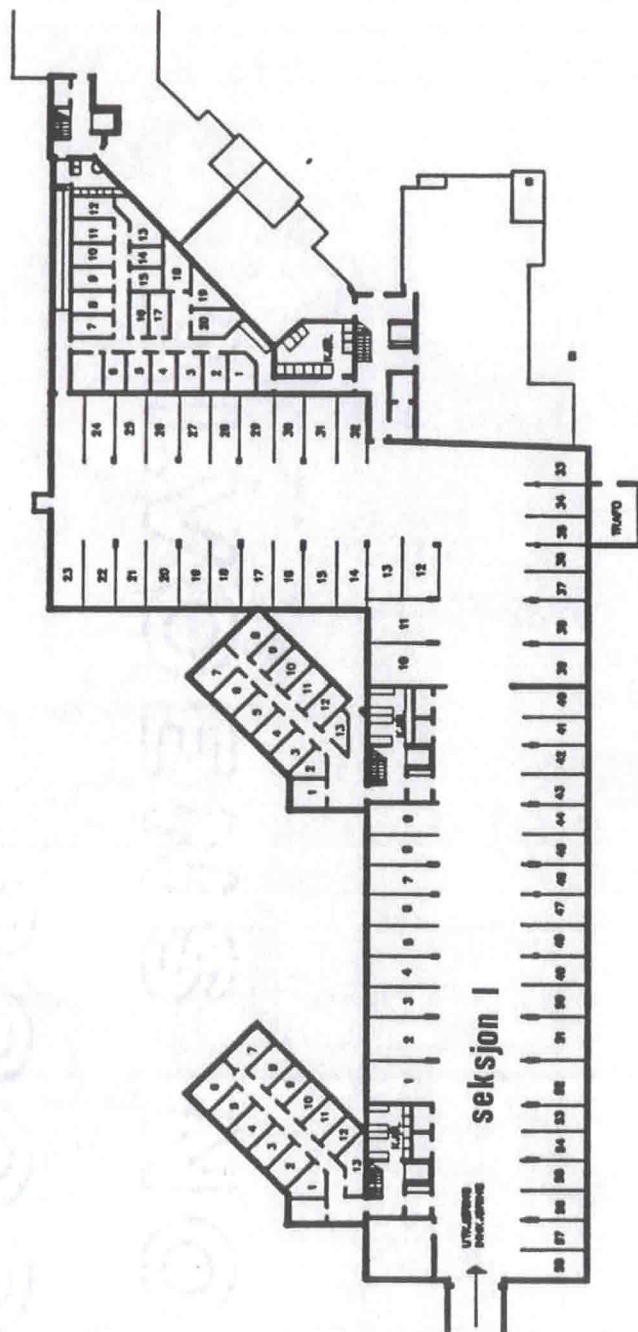
STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

SIDE 5

GARASJEPLAN

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

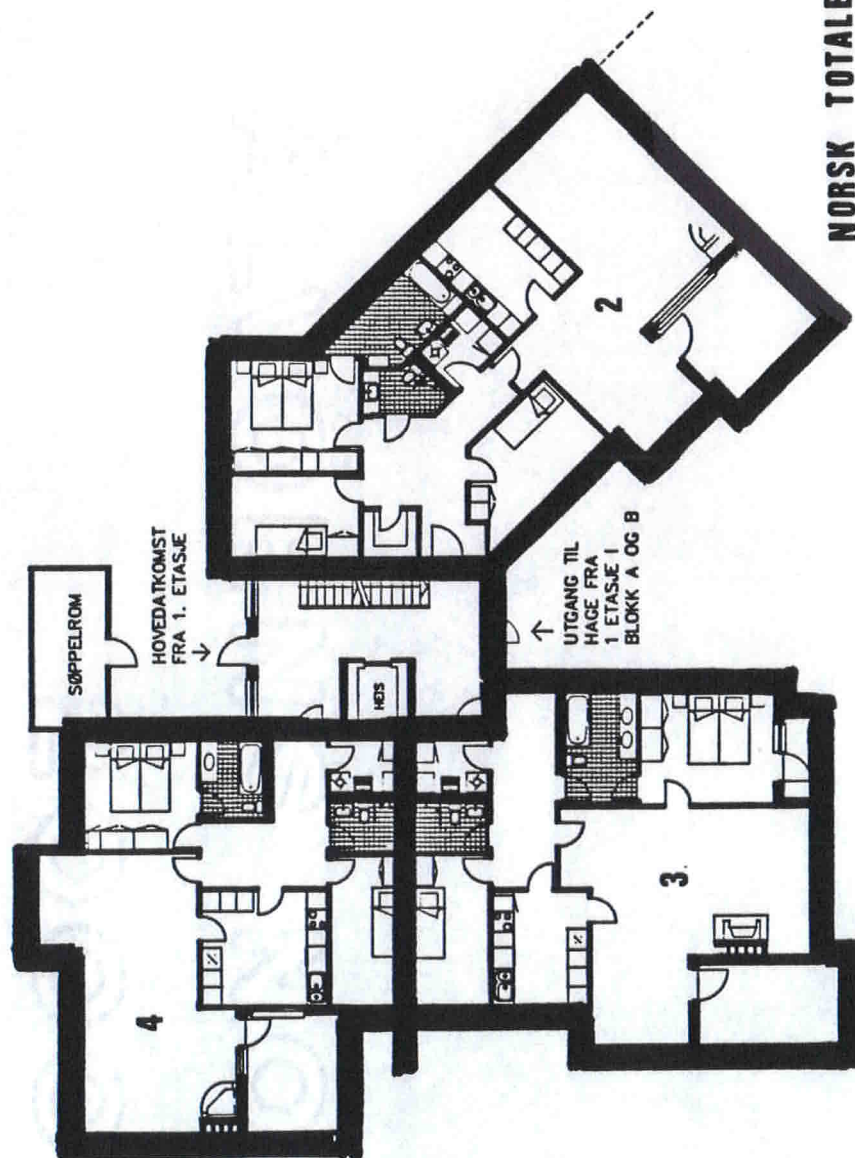
STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN 1. ETASJE
BYGNING : A

GNR. 37 BNR. 81

SIDE : 6



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

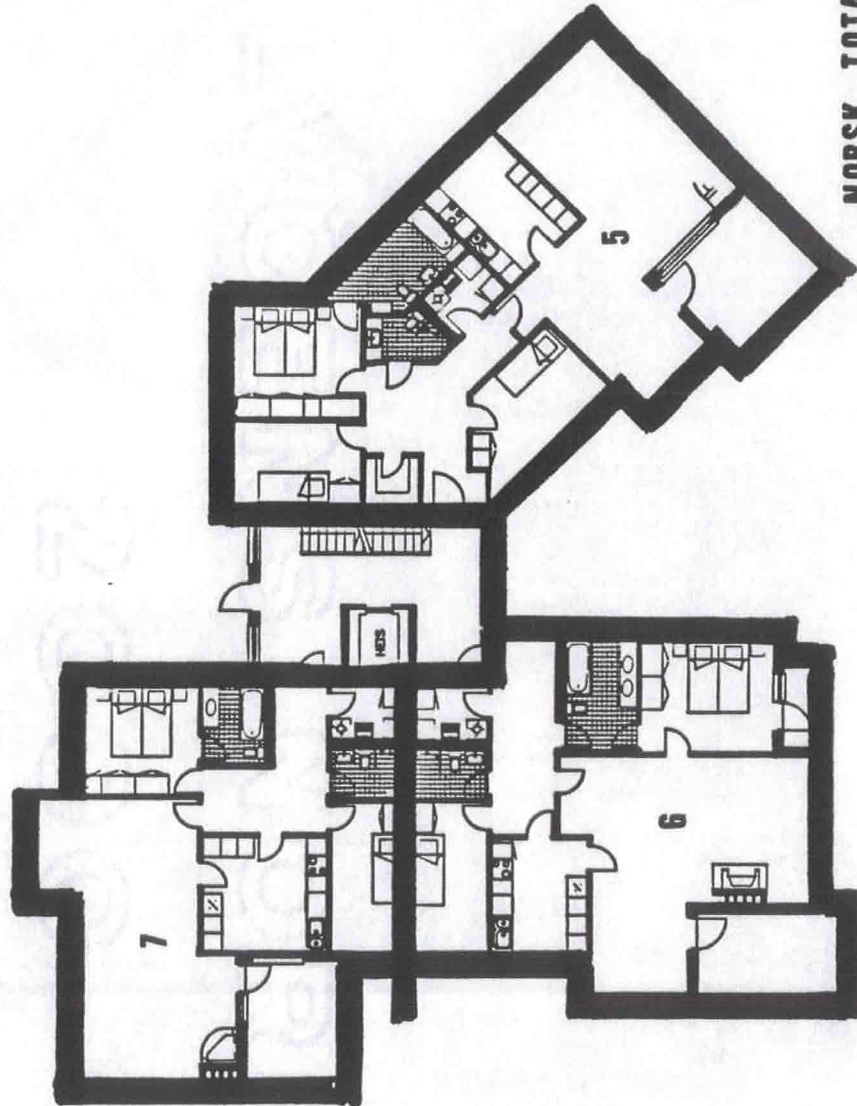
TRYGVE BRUDEVOLD

SIDE : 7

ETASJEPLAN : 2. ETASJE

BYGNING : A

GNR. 37 BNR 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

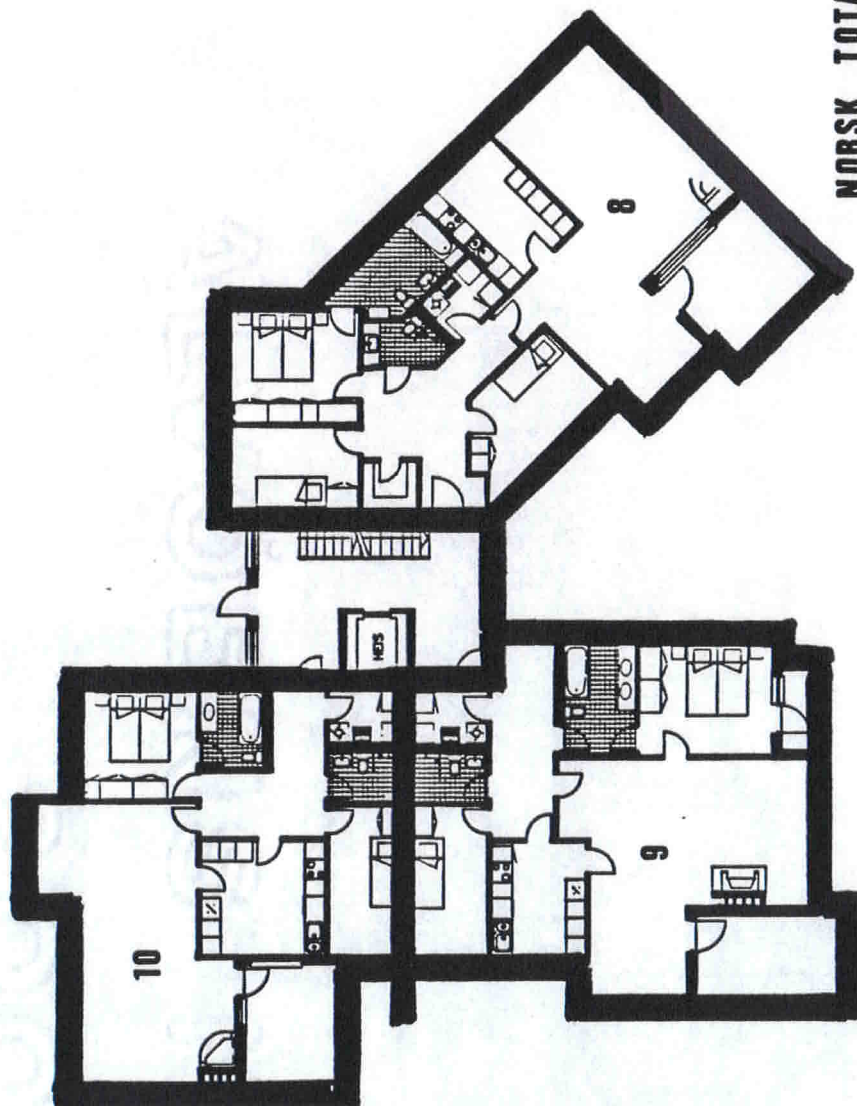
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 3. ETASJE

BYGNING : A

SIDE : 8

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

Trygve Brudevold

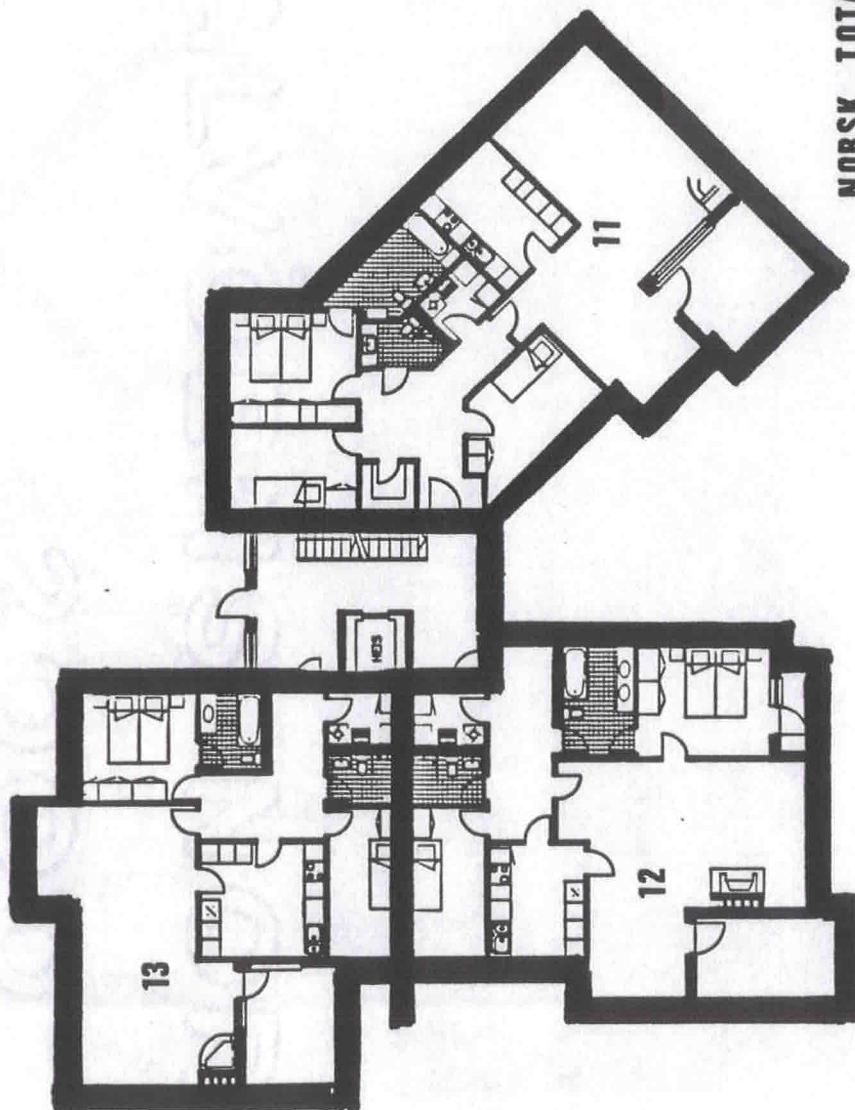
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 4. ETASJE

BYGNING : A

SIDE : 9

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

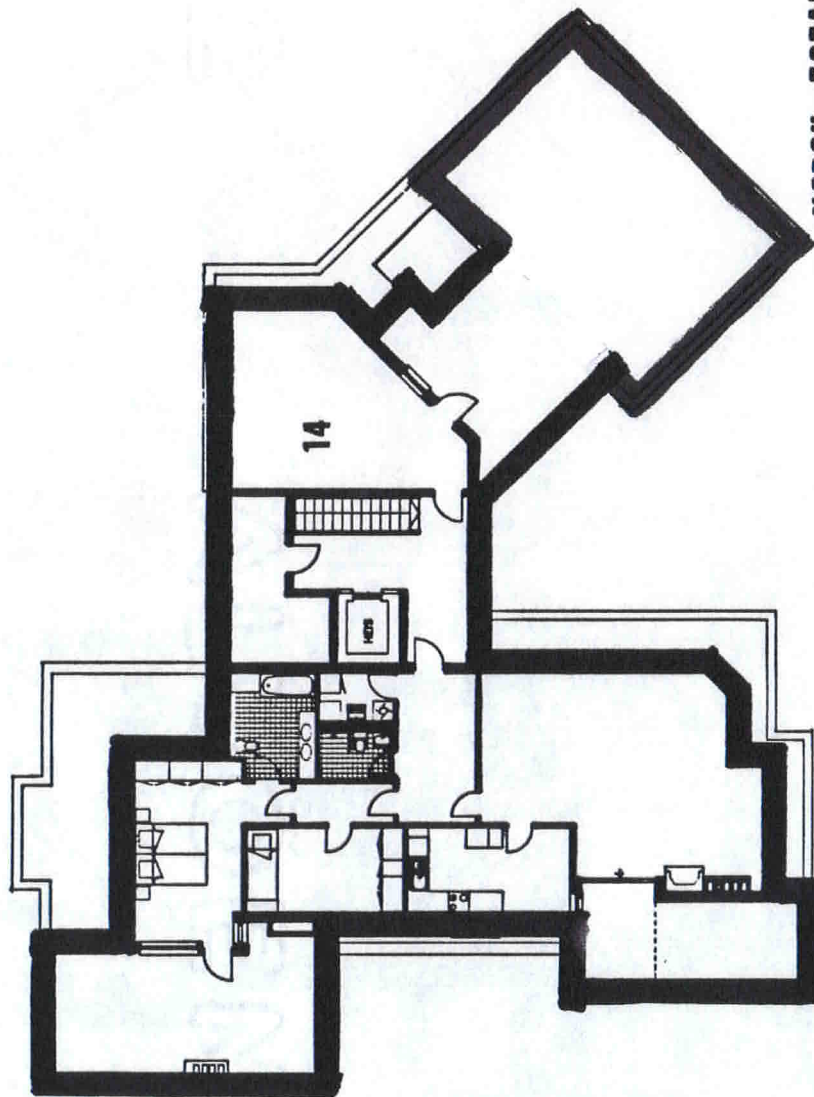
Trygve Brudevold

TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 5. ETASJE
BYGNING : A

SIDE : 10

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

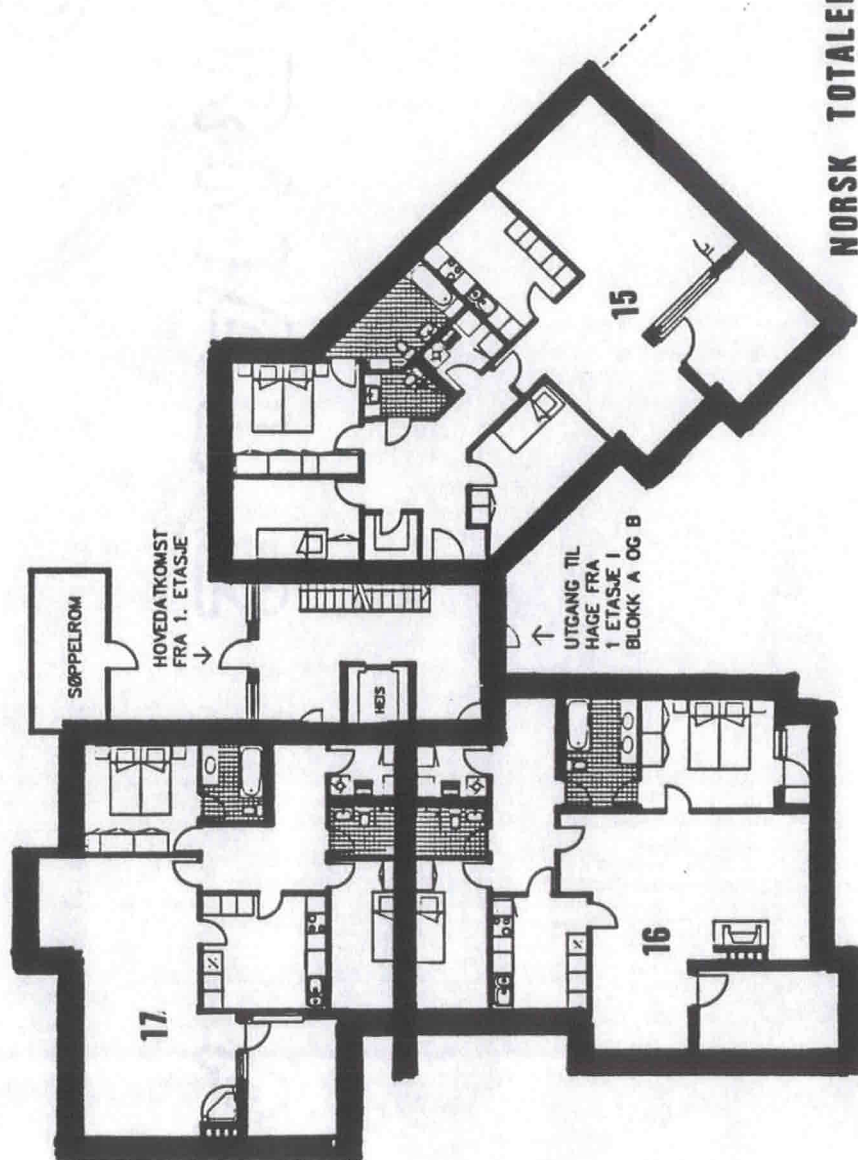
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 1. ETASJE

BYGNING : B

GNR. 37 BNR. 81

SIDE : 11



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

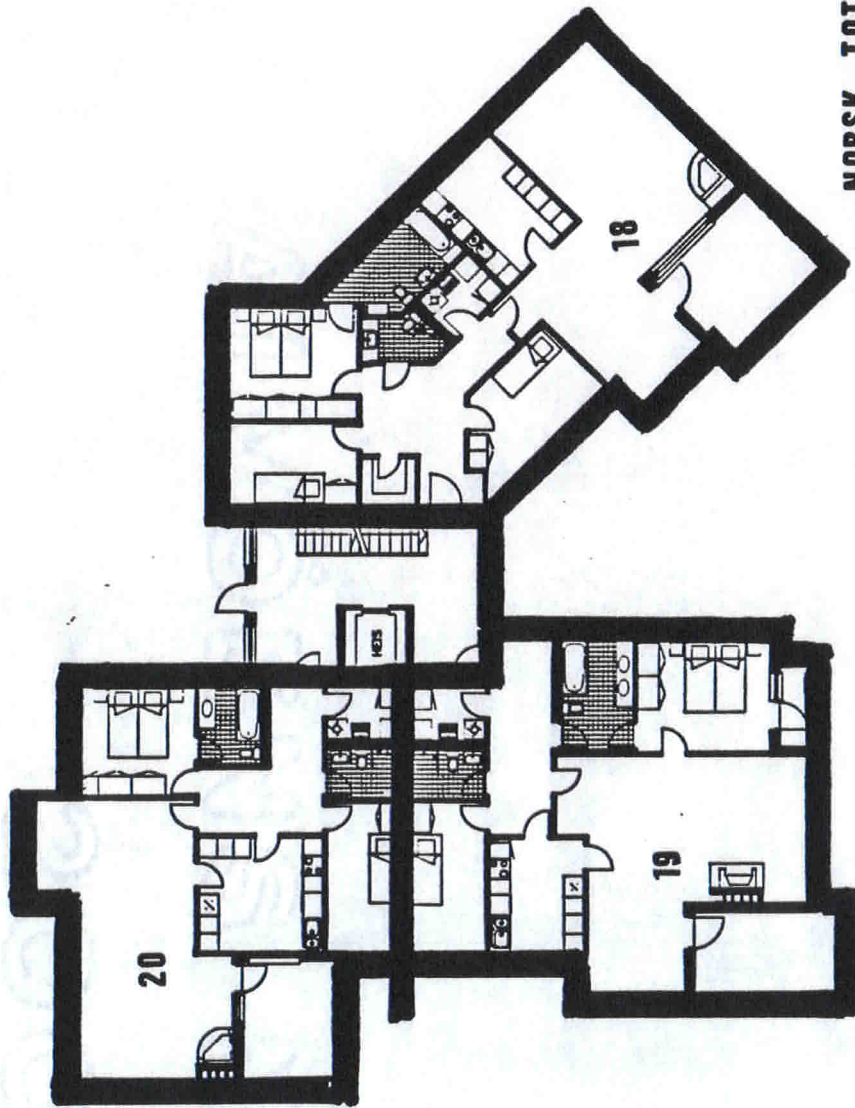
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 2. ETASJE

BYGNING : B

SIDE : 12

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

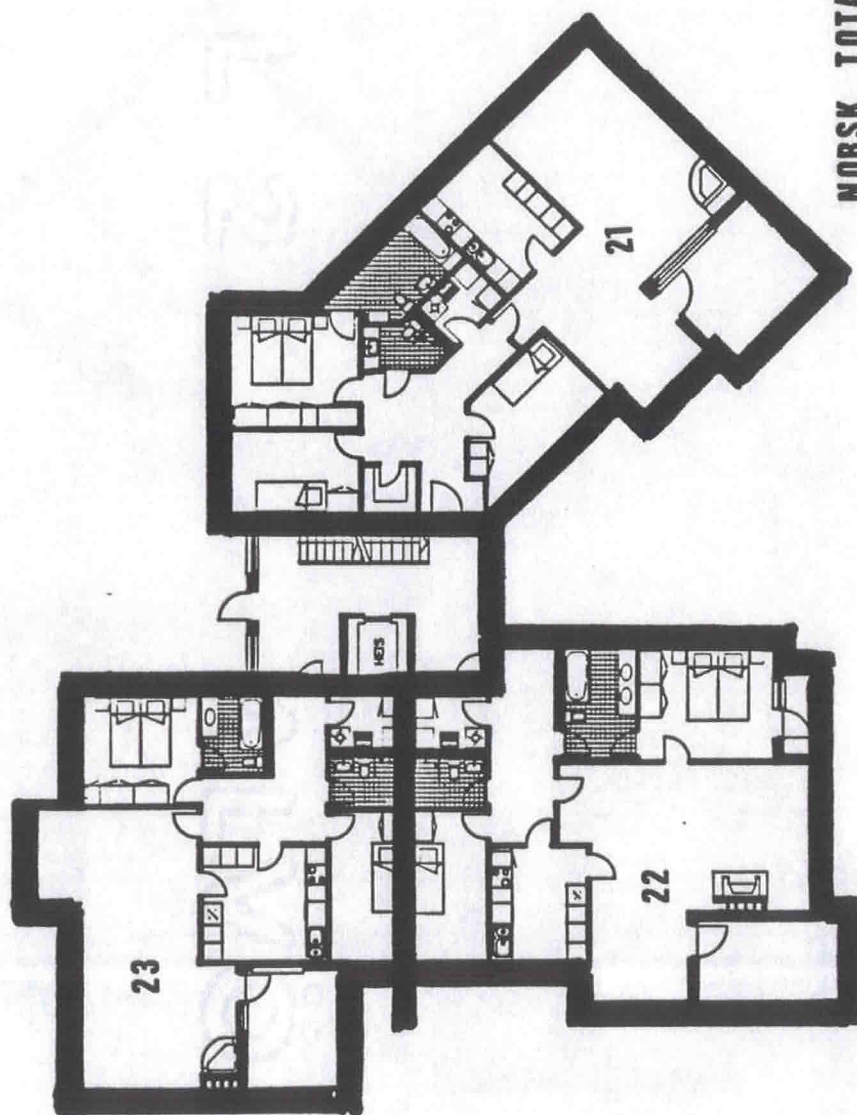
Ståle S. Sørensen
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 3. ETASJE

BYGNING : B

GNR. 37 BNR. 81

SIDE : 13



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

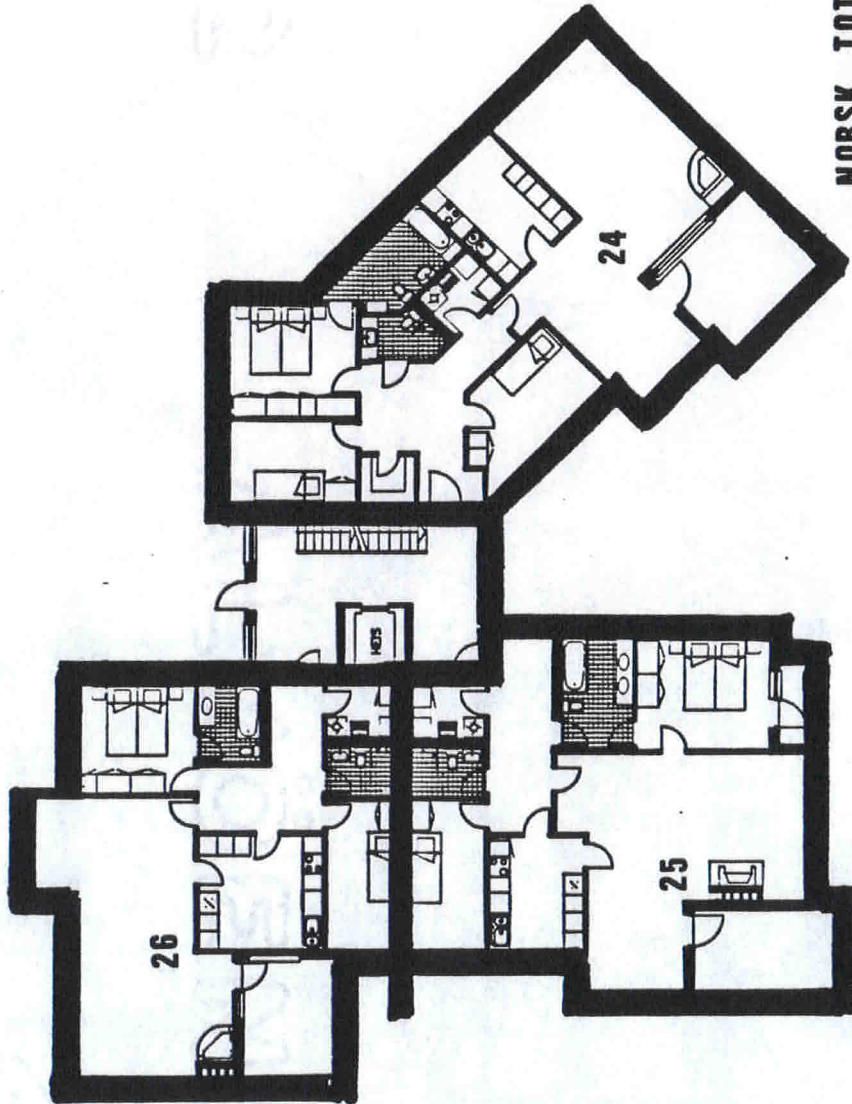
TRYGVE BRUDEVOLD

SIDE : 14

ETASJEPLAN : 4. ETASJE

BYGNING : B

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

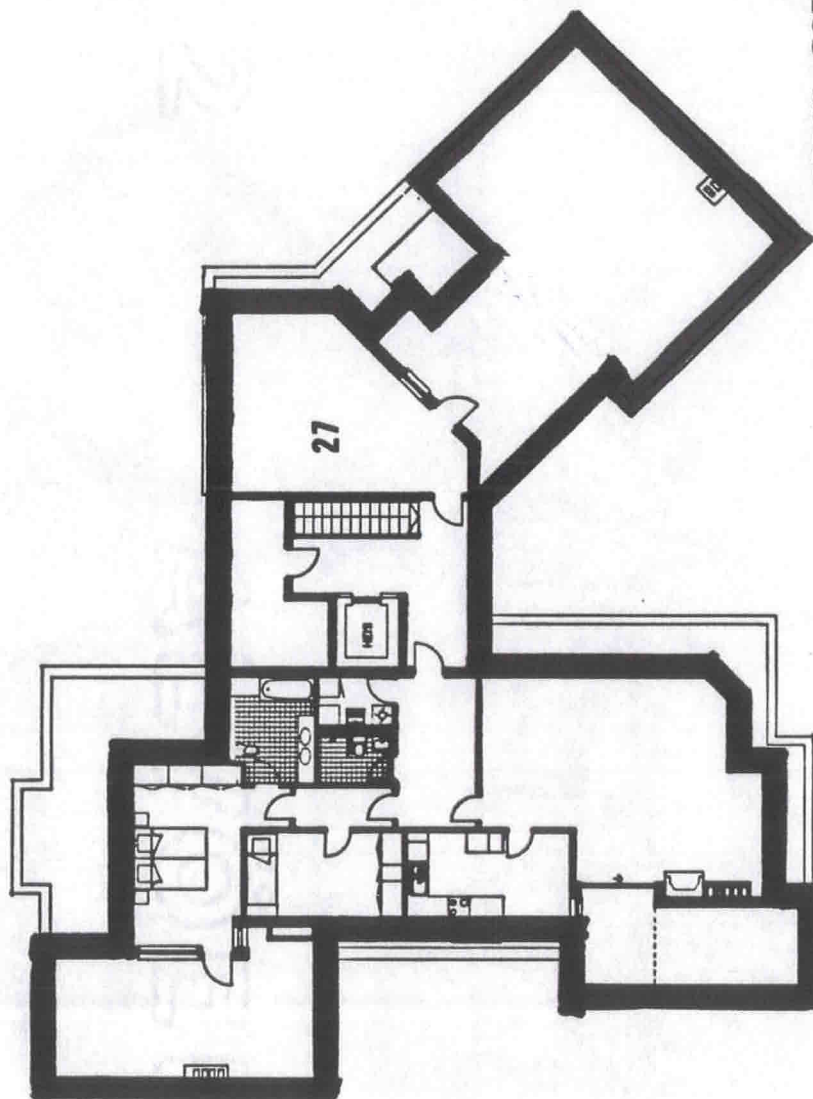
Trygve Brudevold
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 5. ETASJE

BYGNING : B

SIDE : 15

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

Trygve Brudevold

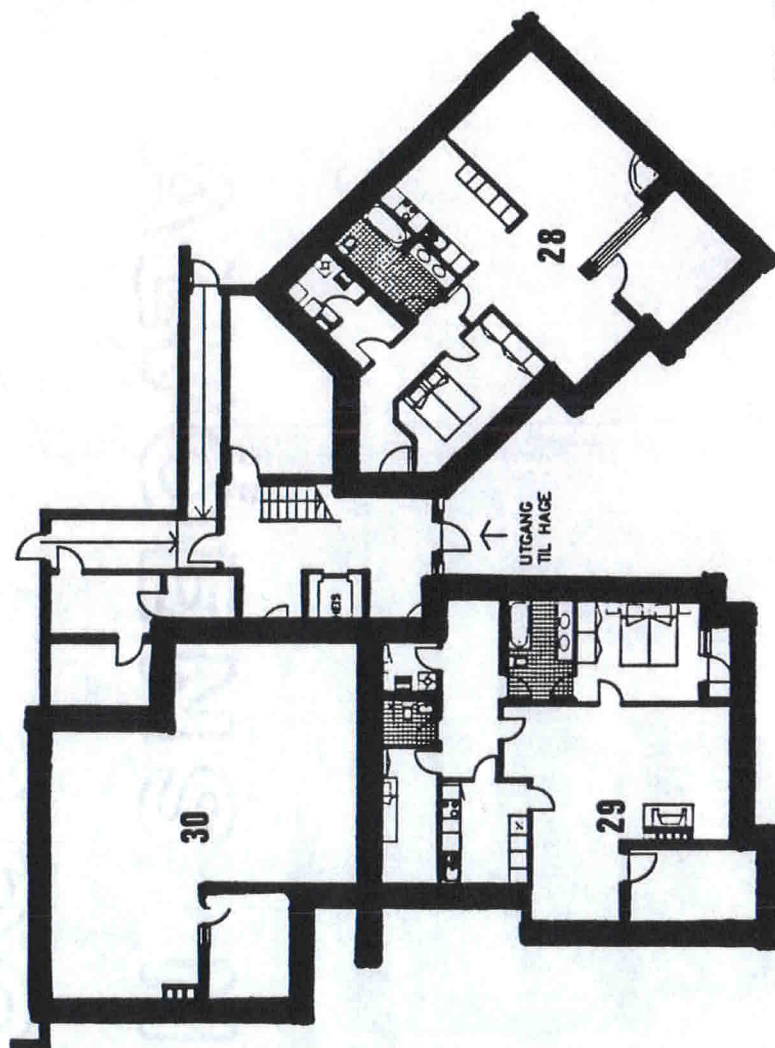
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 1. ETASJE

SIDE 16

BYGNING : C

GNR. 37, BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

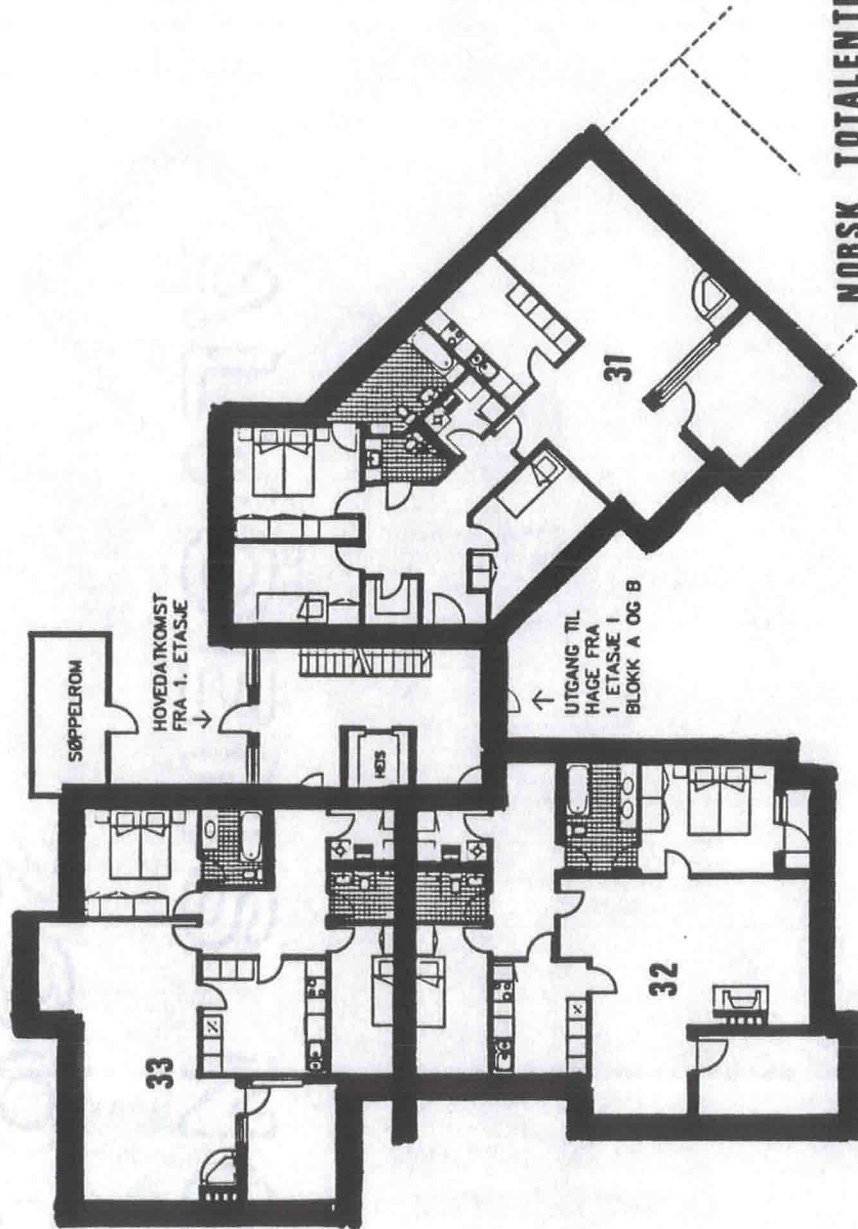
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 2. ETASJE

BYGNING : C

GNR. 37 BNR. 81

SIDE : 17



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

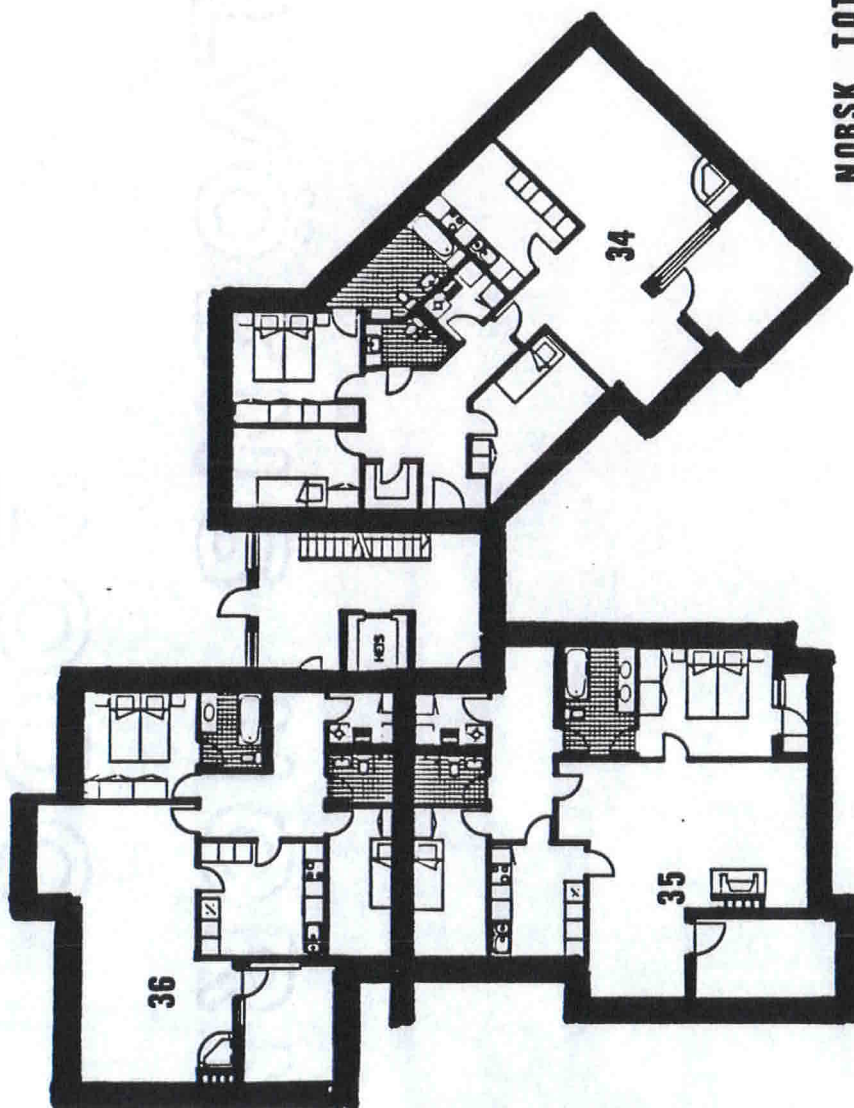
Trygve Brudevold
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 3. ETASJE

SIDE : 18

BYGNING : C

BNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

Trygve Brudevold

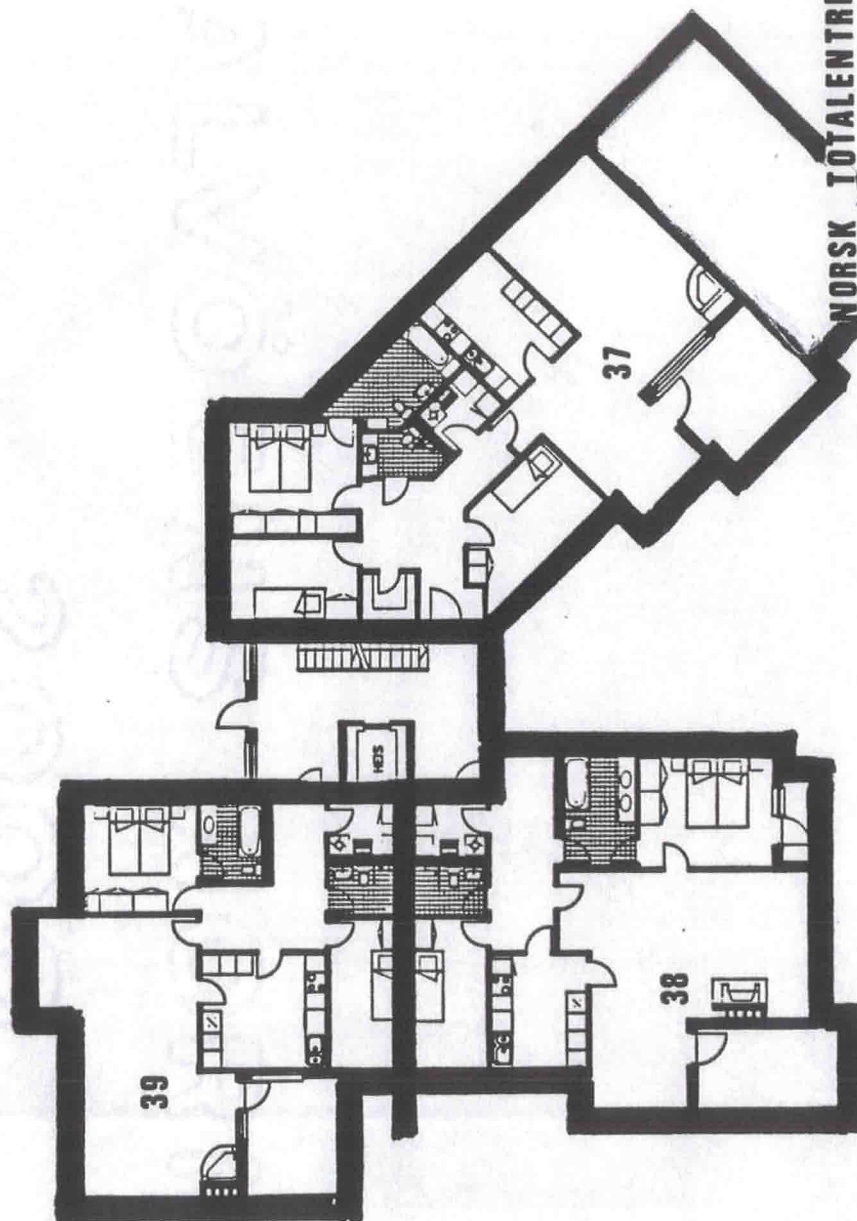
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 4. ETASJE

BYGNING : C

SIDE : 19

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABÉKK 12 NOVEMBER 1985

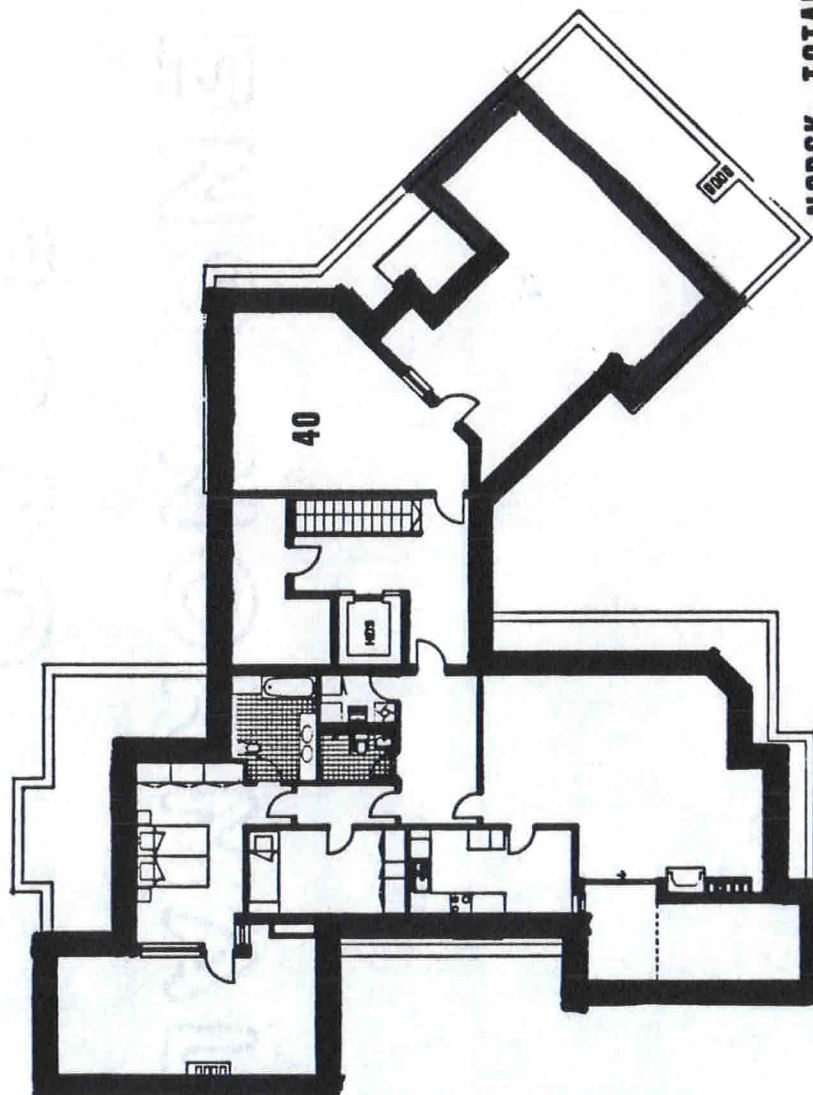
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 5. ETASJE

BYGNING : C

GNR. 37 BNR. 81

SIDE : 20



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

Trygve Brudevold

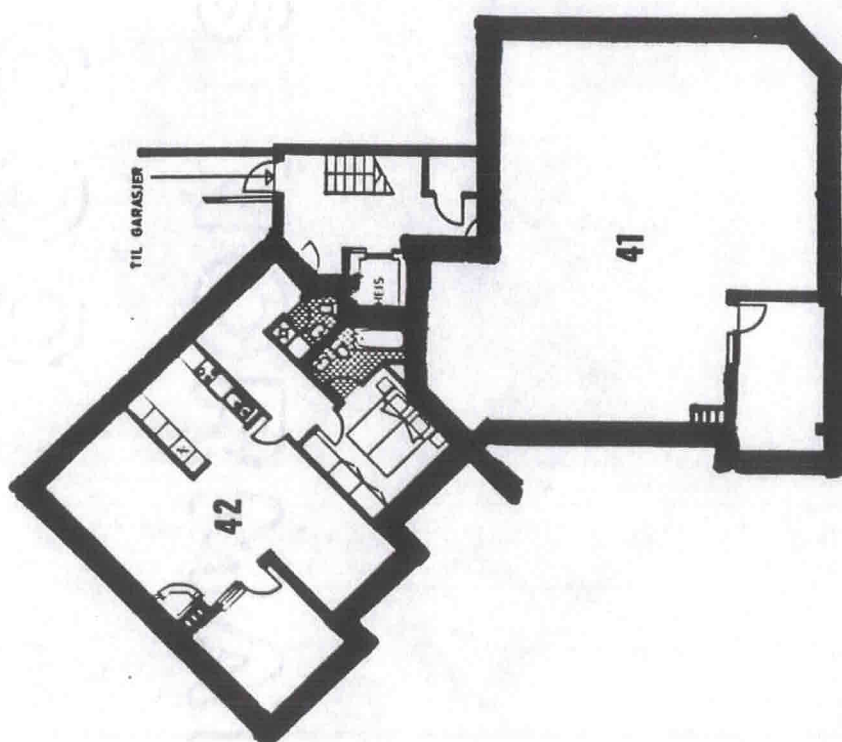
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 1. ETASJE

BYGNING : D

GNR. 37 BNR. 81

SIDE : 21



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

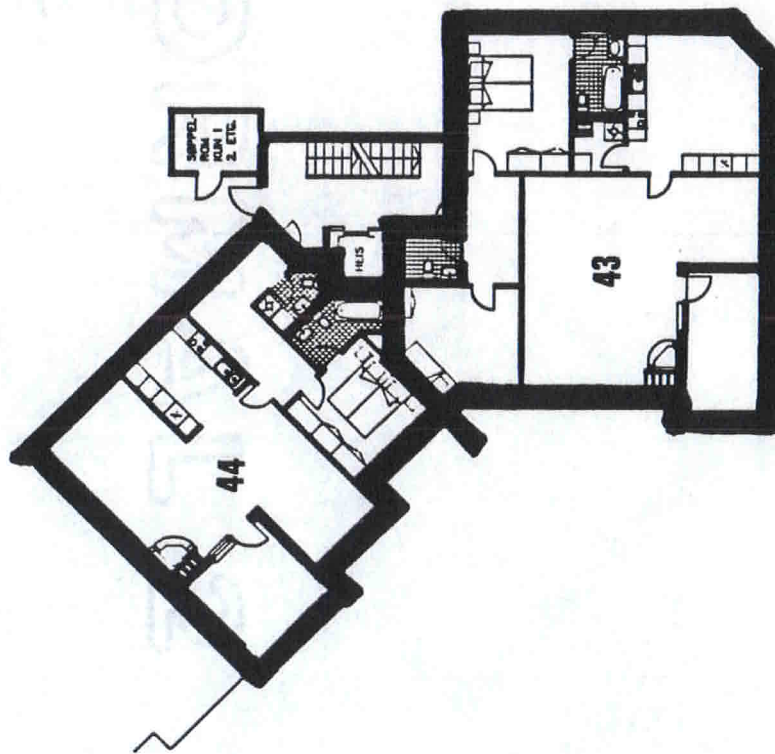
Trygve Brudevold
TRYGVE BRUDEVOLD

SIDE : 22

ETASJEPLAN : 2. ETASJE

BYGNING : D

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

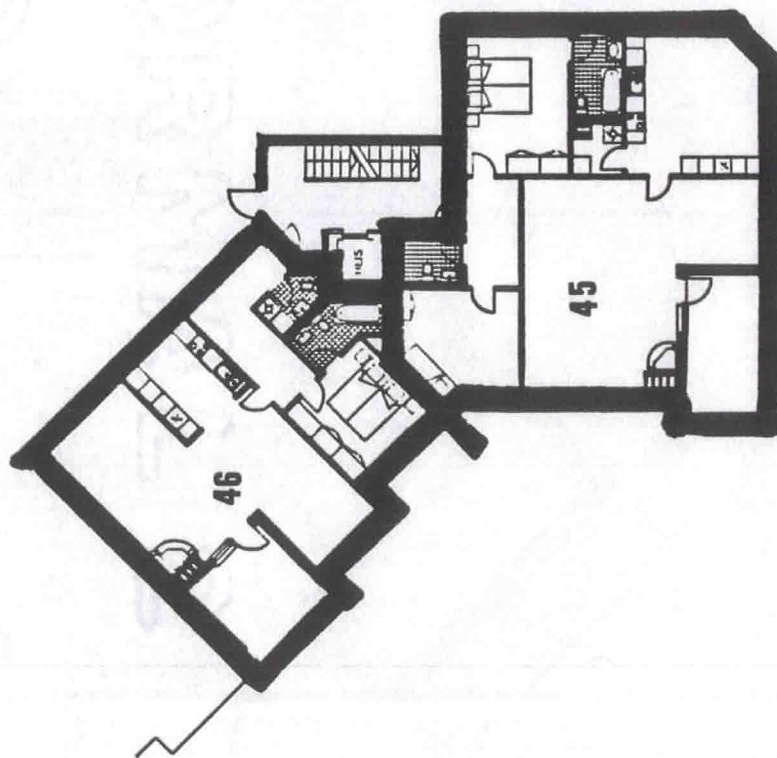
Trygve Brudevold
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 3.ETASJE

SIDE : 23

BYGNING : D

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

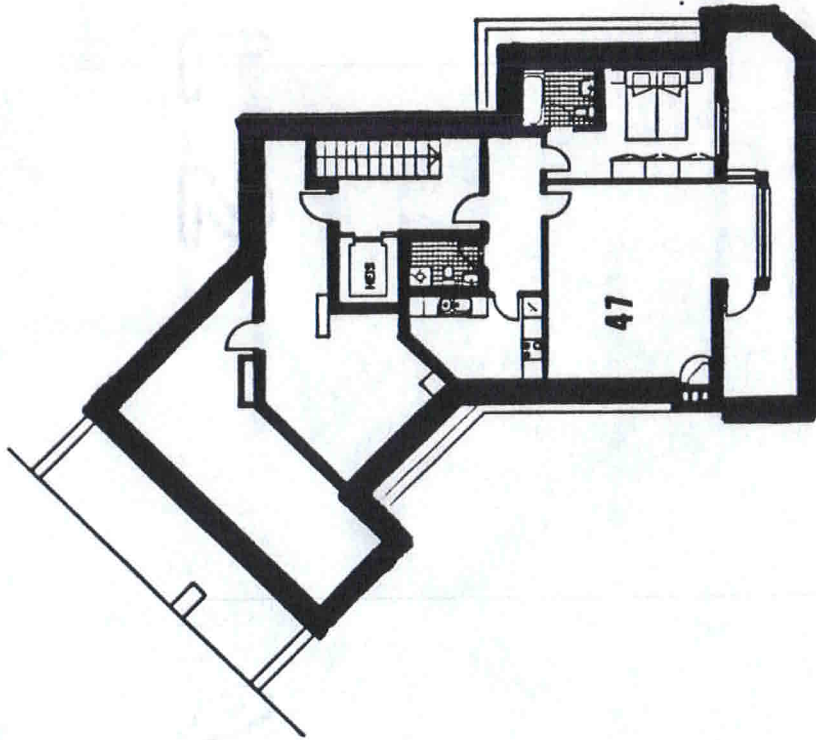
Trygve Brudevold
TRYGVE BRUDEVOLD

ETASJEPLAN : 4. ETASJE

BYGNING : D

GNR. 37 BNR. 81

SIDE : 24



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

DAGBOKFØRT

23.DEC.85 079845

BYSKRIVEREN I OSLO